

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Acciones
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	NO
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No

---



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

---

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

Av. Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348,  
Delegación Cuajimalpa, México, Ciudad de México.

Serie [Eje]	serie
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>	
Clase	I y II sin expresión de valor nominal
Serie	No aplica
Tipo	Ordinarias nominativas
Número de acciones	616,084,530
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.
Clave de pizarra de mercado origen	HOTEL
Tipo de operación	
Observaciones	

## Clave de cotización:

HOTEL

## La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

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

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

## Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2020

## Periodo que se presenta:

2020-12-31

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general .....	6
Glosario de términos y definiciones:.....	6
Resumen ejecutivo:.....	7
Factores de riesgo:.....	22
Otros Valores: .....	33
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	33
Destino de los fondos, en su caso:.....	33
Documentos de carácter público:.....	34
[417000-N] La emisora.....	37
Historia y desarrollo de la emisora:.....	37
Descripción del negocio: .....	38
Actividad Principal: .....	39
Canales de distribución: .....	42
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	44
Principales clientes:.....	46
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	47
Recursos humanos: .....	49
Desempeño ambiental:.....	49
Información de mercado:.....	50
Estructura corporativa:.....	53
Descripción de los principales activos:.....	56
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	62
Acciones representativas del capital social: .....	62
Dividendos:.....	63

[424000-N] Información financiera .....	64
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	67
Informe de créditos relevantes: .....	68
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	69
Resultados de la operación: .....	71
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....	73
Control Interno: .....	84
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	85
[427000-N] Administración .....	88
Auditores externos de la administración: .....	88
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	88
Información adicional administradores y accionistas: .....	89
Estatutos sociales y otros convenios: .....	105
[429000-N] Mercado de capitales.....	115
Estructura accionaria: .....	115
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: .....	116
[432000-N] Anexos .....	120

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

##### a) Glosario de Términos y Definiciones

“Acción” o “Acciones”	Las acciones ordinarias, nominativas, clase “I” o clase “II”, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de GHSF, sean o no objeto de la Oferta.
“ADR”	El total de los ingresos por habitaciones (excluyendo alimentos, bebidas y otros servicios no relacionados con las habitaciones) dividido por el número total de habitaciones rentadas en un período determinado ( <i>Average Daily Rate</i> ).
“API”	Administración Portuaria Integral.
“BMV”	La Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.
“CETES”	Los Certificados de la Tesorería de la Federación.
“Club Vacacional”	Club en donde el usuario adquiere una membresía que le da derecho a servicios y precios preferenciales en sus estancias a futuro, además de diferentes descuentos en servicios internos y externos del hotel. Las habitaciones de Club Vacacional no se incluyen en el análisis para el cálculo de ADR, RevPAR y ocupación y se incluyen sus ingresos en la parte de “Otros Ingresos” ya que no se consideran solo renta de la habitación.
“CNBV”	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“CONAPO”	El Consejo Nacional de Población
“Consejo de Administración”	El consejo de administración de la Emisora.
“Disposiciones de Carácter General”	Las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.
“Emisora”, “Compañía”, o “GHSF”	Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.
“Estados Financieros Consolidados”	Los estados financieros consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados en esas fechas (“Estados Financieros Consolidados 2020”) y al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas (“Estados Financieros Consolidados 2019”).
“Estados Unidos” o “E.U.A.”	Los Estados Unidos de América.
“EUA\$” o “dólares”	La moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Fideicomiso de Administración”	El Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No.F/154 de fecha 11 de septiembre de 2014 mismo que fue modificado con fecha 15 de junio de 2016, celebrado entre Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Enrique Gerardo Martínez Guerrero y Jorge Alberto Ancira Elizondo en carácter de fideicomitentes cada uno por su propio derecho y Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve por Más, División Fiduciaria, como fiduciario.
“Fonatur”	El Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
“Grupo Chartwell”	El grupo de inversionistas dirigido por Carlos Gerardo Ancira Elizondo para el desarrollo de hoteles en México cuyas actividades se describen en la sección titulada “Resumen Ejecutivo - Nuestro desarrollo y nuestros accionistas principales” del presente documento.
“Hilton” o “HWI”	Hilton Worldwide, Inc.
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V.
“INEGI”	El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
“INPC”	El Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“ISR”	Impuesto sobre la renta.
“IVA”	Impuesto al valor agregado.
“LGEEPA”	La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
“LISR”	La Ley del Impuesto sobre la Renta.
“LMV”	La Ley del Mercado de Valores.
“m <sup>2</sup> ”	Metros cuadrados.
“México”	Los Estados Unidos Mexicanos.
“Nexus Capital”	Nexus Capital, S. A. de C. V.

“NH Hoteles”	NH Hoteles, S.A.
“NIIFs”	Las Normas Internacionales de Información Financiera ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)
“NOMs”	Las normas oficiales mexicanas.
“Ocupación”	Indica la proporción de ocupación que registra el establecimiento, y se obtiene dividiendo el total de habitaciones ocupadas entre el total de habitaciones disponibles al período de interés. Al final se multiplica por 100 a fin de que éste quede expresado en porcentaje.  La oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México a llevada a cabo por GHSF el pasado 11 de septiembre de 2014, cuyos valores quedaron inscritos en el RNV y mismos que se encuentran cotizando en la BMV.
“Oferta”	La oferta pública subsecuente global de acciones llevada a cabo por GHSF el pasado 16 de Junio de 2016, cuyos valores se encuentran cotizando en la BMV.  El aumento de capital llevado a cabo por GHSF que culminó el pasado 19 de Noviembre 2020 donde se suscribieron y pagaron 125 millones de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de cuatro Pesos, resultando en un monto total de quinientos millones de Pesos. Todas las referidas acciones quedaron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública.
“Oferta Subsecuente”	La oferta pública subsecuente global de acciones llevada a cabo por GHSF el pasado 16 de Junio de 2016, cuyos valores se encuentran cotizando en la BMV.  El aumento de capital llevado a cabo por GHSF que culminó el pasado 19 de Noviembre 2020 donde se suscribieron y pagaron 125 millones de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de cuatro Pesos, resultando en un monto total de quinientos millones de Pesos. Todas las referidas acciones quedaron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública.
“Aumento de Capital”	La oferta pública subsecuente global de acciones llevada a cabo por GHSF el pasado 16 de Junio de 2016, cuyos valores se encuentran cotizando en la BMV.  El aumento de capital llevado a cabo por GHSF que culminó el pasado 19 de Noviembre 2020 donde se suscribieron y pagaron 125 millones de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de cuatro Pesos, resultando en un monto total de quinientos millones de Pesos. Todas las referidas acciones quedaron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública.
“OMT”	La Organización Mundial del Turismo.
“OTAs”	Las agencias de viaje que realizan sus ventas a través de internet, por sus siglas en inglés ( <i>Online Travel Agencies</i> ).
“pesos,” “Ps.” o “\$ ”	La moneda de curso legal de México.
“PIB”	El Producto Interno Bruto.
“plan europeo”	El plan tarifario conforme al cual las tarifas pagadas por los huéspedes de nuestros hoteles únicamente incluyen el uso de la habitación.
“plan híbrido”	El plan tarifario que combina el plan europeo y el plan todo incluido ( <i>all inclusive</i> ).
“plan todo incluido ( <i>all inclusive</i> )”	El plan tarifario conforme al cual las tarifas pagadas por los huéspedes de nuestros hoteles incluyen, además del uso de la habitación, el consumo de alimentos y bebidas.
“Principales Accionistas”	Grupo Chartwell.
“Prospecto”	Prospecto de Colocación utilizado para la Oferta, mismo que está disponible en <a href="http://www.gsf-hotels.com">www.gsf-hotels.com</a> .
“RevPAR”	Es el producto del ADR y la tasa de ocupación ( <i>Revenue Per Available Room</i> ).
“RNV”	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“Sectur”	La Secretaría de Turismo.
“TLCAN”	El Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
“TTOOs Internacionales”	Agencias de viajes mayoristas internacionales por sus siglas en inglés ( <i>Travel Tour Operators</i> ).
“TTOOs Nacionales”	Agencias de viajes mayoristas nacionales por sus siglas en inglés ( <i>Travel Tour Operators</i> ).
“UAFIDA”	Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
“UAFIDA Ajustada”	UAFIDA menos gastos extraordinarios y no recurrentes.
“Walton Street Capital”	El operador de fondos de inversión especializado en bienes raíces

### Presentación de la información financiera y económica

En éste Reporte Anual, las referencias hechas a “Ps.” se refieren a Pesos moneda de curso legal en México y las referencias hechas a “EUA\$” se refieren a Dólares de los Estados Unidos de América. Algunas cifras y los porcentajes contenidos en este Reporte Anual se han redondeado a cada cifra para facilitar su presentación. Las mencionadas cifras, se encuentran expresadas en millones, salvo que se indique lo contrario. La información financiera de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V (“GHSF”, “la Compañía”, “el Grupo”) es por los años terminados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 por cada uno de los años terminados en esas fechas.

## Resumen ejecutivo:

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

### **Introducción**

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2020 operamos 24 hoteles en operación, 13 propios (con 50% de propiedad o más) y 10 de terceros y 1 en co-inversión (con menos del 50% de propiedad), mismos que están ubicados en 18 ciudades de la República Mexicana. Al cierre de 2020 operamos un total de 6,237 habitaciones. De los 24 hoteles en operación, 8 son hoteles de playa, que suman 3,470 habitaciones, en tanto que 16 son hoteles urbanos que suman 3,470 habitaciones. La diversidad de nuestro portafolio hotelero nos permite tener una mejor estabilidad en ingresos y utilidades debido a la estacionalidad entre hoteles urbanos y de playa. Asimismo, esta diversidad nos permite implementar ventas cruzadas entre nuestra base de clientes. Adicionalmente contamos con 4 hoteles en construcción, 1 propio (con 50% de propiedad o más) y 3 de terceros

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga historia de éxito en la industria hotelera en México con una experiencia combinada de más de 125 años. Durante su trayectoria, el equipo ha adquirido, operado y desarrollado, conjuntamente, más de 9,000 habitaciones en México y Latinoamérica y ha trabajado en conjunto durante 25 años.

Nuestro modelo operativo se caracteriza por la eficiencia multifuncional de nuestro personal y un estricto control de gastos que permiten una rápida adaptación y anticipación a las necesidades cambiantes de la industria. Uno de nuestros objetivos es incorporar hoteles que tengan valor estratégico para nosotros y nuestros inversionistas, que nos ofrezcan un crecimiento potencial de largo plazo y rentabilidad en distintos mercados relevantes. Tenemos la capacidad de adicionar hoteles a nuestro portafolio existente de operación ya sea a través de la compra, el desarrollo o la conversión de propiedades o por medio de contratos de operación celebrados con terceros. Consideramos que nuestro portafolio diversificado de hoteles, nuestra capacidad de gestión enfocada en generar rentabilidad, en adición a tener la propiedad de una marca con gran reconocimiento en el mercado y una antigüedad de más de 38 años de presencia en México, nos ayuda en la obtención de contratos para la operación de hoteles de terceros. Adicionalmente, la marca Krystal representa una gran oportunidad para el caso de conversión de hoteles existentes o bien espacios que tengan otro uso (oficinas, residencial, etc.).

### **Nuestro Desarrollo**

Como resultado de una asociación de Grupo Chartwell con Nexus Capital y Walton Street Capital, se incorporó una parte del equipo directivo actual a GHSF en 2010 mediante la adquisición de tres hoteles propiedad de NH Hoteles con un total de 720 habitaciones operadas bajo la franquicia Hilton en las ciudades de Guadalajara, Monterrey y Ciudad Juárez. Dicha transacción también resultó en la obtención de los contratos de operación de los hoteles Krystal en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta. En julio de 2011, se inició, junto con Grupo Chartwell, el desarrollo del hotel Hilton Puerto Vallarta, el cual inició operaciones en octubre de 2012. Posteriormente La Compañía ha seguido adquiriendo, desarrollando y operando hoteles llegando al cierre de 2020 a tener un portafolio de 28 hoteles, incluyendo propiedades en desarrollo.

### **Hoteles Propios**

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

En 2014 la Compañía adquirió un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el cual se remodeló para operar como un hotel Krystal Urban. El hotel cuenta con un total de 140 habitaciones y fortaleció el posicionamiento de la marca. Ese mismo año, se acordó la adquisición, por parte de GHSF, del 50% restante del hotel Hilton Puerto Vallarta, al Grupo Chartwell.

En septiembre de 2014 se inició la construcción de 50 habitaciones adicionales en el hotel Krystal Resort Cancún, de dichas habitaciones 4 entraron en operación durante el último trimestre del 2014, 45 entraron en operación durante el segundo semestre de 2015 y la habitación restante entró en operación en el 2016.

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

En 2015, GHSF adquirió a través de su subsidiaria poseída al 100% Inmobiliaria MB Santa Fe S. A. de C. V. un hotel en operación con 215 habitaciones en el Estado de México, el cual es operado bajo la marca Krystal con el nombre de "Krystal Satélite María Bárbara".

En 2016, la Compañía anunció la adquisición de los inmuebles consistentes en 54 unidades privativas de uso hotelero y un terreno sin construcciones de 1,043 metros cuadrados que albergan 162 suites hoteleras en aproximadamente 15,100 metros cuadrados de área utilizable, que se agregarán al hotel Hilton® Puerto Vallarta. En abril de 2018, anunciamos la apertura de la expansión del Hilton Puerto Vallarta llamada "The Hacienda". La expansión cuenta con 192 suites y es exclusiva para adultos. La inversión estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 520 millones.

### **Hoteles en Co-inversión o Administración**

En Febrero 2010 se firmaron contratos de operación con una duración de 10 años para los hoteles Krystal Resort Cancun, Krystal Resort Ixtapa y Krystal Resort Puerto Vallarta. Estos contratos se renovaron en Febrero 2020 y tienen una duración de 10 años hasta Febrero del 2030.

En 2013 se firmó un contrato de operación del hotel Hilton Garden Inn ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de Monterrey. En agosto del 2015 el hotel que cuenta con 134 habitaciones inició operaciones. El desarrollo de éste hotel, es el resultado de una asociación de GHSF con una afiliada de Grupo Aeroportuario Centro Norte (OMA), concesionaria del Aeropuerto Internacional de Monterrey, en la cual tenemos una participación del 15%.

En 2013 se firmó un contrato de operación de un hotel en desarrollo ubicado en Paraíso, Tabasco. En octubre del 2015 el hotel que cuenta con 117 habitaciones inició operaciones bajo la marca Hampton Inn & Suites.

En diciembre de 2015 la Compañía firmó una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados mexicanos con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos que incluirá un hotel 5 estrellas, 86 unidades de Condo-Hotel así como un centro gastronómico. Ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur en la Ciudad de México, la inversión fue de Ps. 1,115 millones entre capital y deuda, 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. El hotel contará con aproximadamente 250 habitaciones, será comercializado bajo la marca Krystal Grand y operado por Grupo Hotelero Santa Fe.

En diciembre del 2015, la Compañía firmó el contrato de operación de un hotel propiedad de un tercero que se localiza en la en la avenida Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. El hotel que anteriormente era operado bajo el nombre de Double Tree Inn by Hilton, marca multinacional, fue cambiado para operar con la marca Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México. El hotel cuenta con 96 habitaciones.

En diciembre del 2015, la Compañía anunció la firma de una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados Mexicano 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 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. Más adelante en Febrero de 2019 se anunció para este hotel la firma del segundo contrato de franquicia con Hyatt para el Hyatt Regency Insurgentes Mexico City cuya apertura se espera para la segunda mitad del 2022.

En mayo del 2016, la Compañía firmó el contrato de operación de un hotel cinco estrellas de 207 habitaciones ubicado en la ciudad de Monterrey. El hotel, que es propiedad de un tercero, se localiza en Corregidora No. 519 Oriente, en la zona centro de la ciudad (Monterrey histórico) frente a la Plaza Hidalgo a un costado del antiguo ayuntamiento. A partir del primero de julio de 2016, el hotel fue operado por la Compañía comercializado como Krystal® Monterrey.

En mayo del 2016 la Compañía anunció una co-inversión 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 está ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur, en la Ciudad de México y la inversión total estimada será de Ps. 493 millones. La Compañía aportó el 50% de la inversión. Éste es el primer proyecto de estancias prolongadas de la Compañía, que consta de un edificio que con 150 suites, comercializadas bajo la marca Krystal Grand Suites Insurgentes y operadas por Grupo Hotelero Santa Fe.

En noviembre 2016 anunciamos anuncia la ampliación en el hotel Krystal Puerto Vallarta, hotel propiedad de terceros y operado por la Compañía, consistente en 216 habitaciones hoteleros, conjuntamente con servicios complementarios bajo los estándares de la marca Krystal Hotels and Resorts, con lo que el hotel Krystal Puerto Vallarta creció de 258 a 530 habitaciones.

En febrero del 2017, la compañía anunció la adquisición y expansión de dos hoteles categoría gran turismo con una asociación al 50% bajo la marca Krystal Grand con un total de 933 habitaciones bajo el modelo all-inclusive. Los hoteles están ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta, dos de los destinos de playa más importantes en México y reconocidos internacionalmente como principales destinos turísticos con conectividad importante al mercado norteamericano y Europeo. Posteriormente en junio de 2018 anunciamos a la firma de una alianza estratégica con AMResorts que dimos por terminada en Agosto 2020.

En junio del 2017 anunciamos la firma de un Contrato de Operación del Ibis Irapuato, un hotel tres estrellas/de negocios de 140 habitaciones ubicado en Irapuato, Guanajuato. El hotel que es propiedad de un tercero, se localiza en el 4to Cinturón Vial, cerca del centro de convenciones así como la zona industrial y a sólo 5 minutos del Centro Histórico de la ciudad. El hotel está dentro de un desarrollo de uso mixto junto a comercios y servicios. Dicho hotel es operado por la HOTEL bajo la franquicia de Accor, un grupo hotelero francés multinacional.

En febrero del 2018 anunciamos la firma de un Contrato de Operación del hotel 4 estrellas Hyatt Place de Aguascalientes de 144 habitaciones ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la avenida Josemaría Escrivá de Balaguer muy cerca de la planta de Nissan II y la salida a Guadalajara.

En agosto 2018 anunciamos la firma del contrato de adquisición del hotel Clevia Grand Leon con una asociación al 50%. Este hotel de 5 estrellas que está ubicado en León, Guanajuato y cuenta con 140 habitaciones. La inversión fue 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 quedó en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que anteriormente eran dueños del hotel. En enero de 2019 anunciamos la firma del contrato de franquicia con Hyatt para el Hyatt Centric León Campestre, anteriormente conocido como el Clevia Grand León. Este fue el primer contrato de franquicia HOTEL firma con Hyatt y es el primer Hyatt Centric en el país.

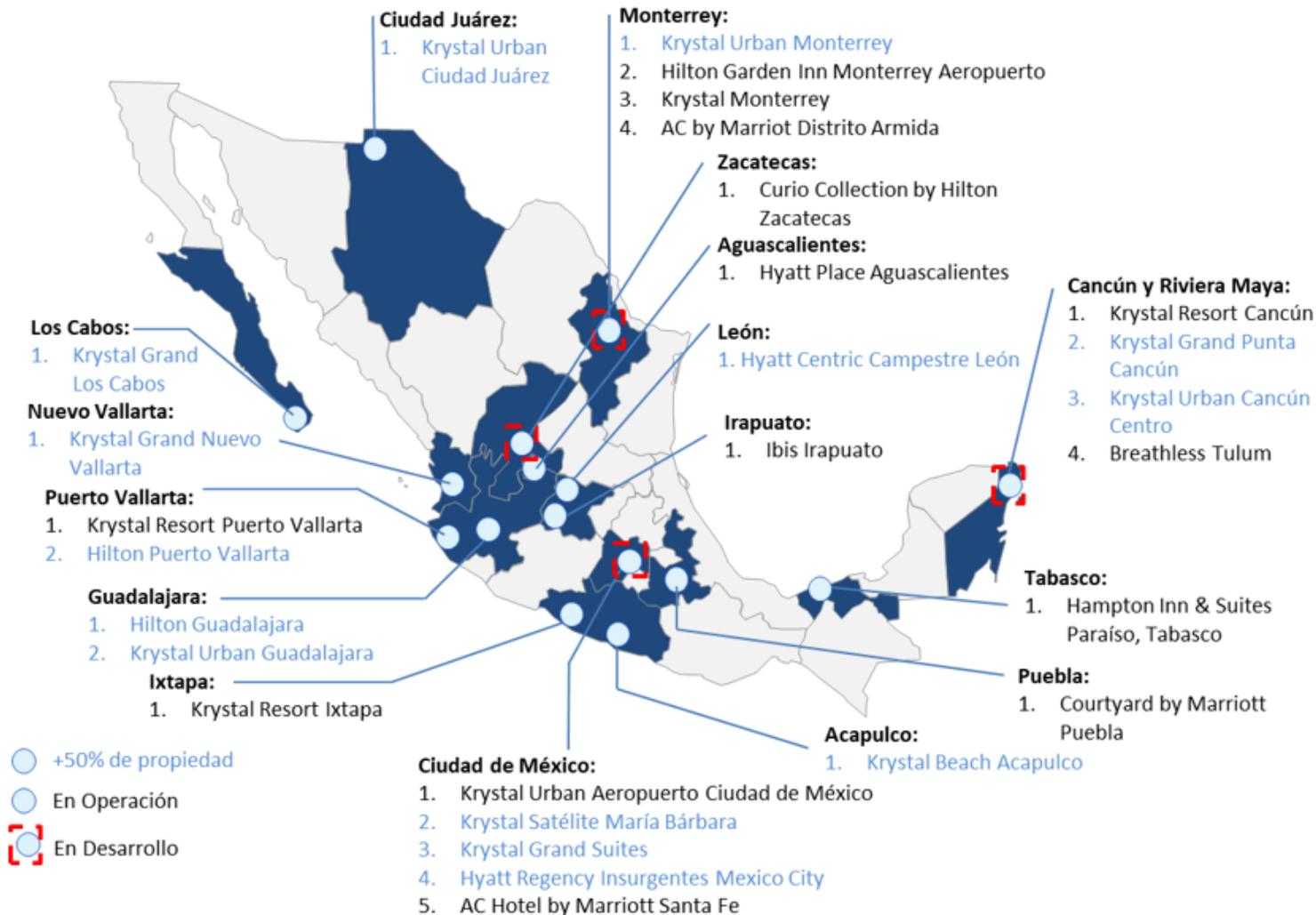
En septiembre 2018 anunciamos la firma de un contrato de operación del hotel 4 estrellas DoubleTree by Hilton Toluca de 142 habitaciones ubicado en la zona industrial de Toluca, Estado de Mexico. Dejamos de operar este hotel a partir del 1 de Abril 2020.

En julio 2019 anunciamos la firma de un contrato de operación del hotel AC HOTEL by Marriott Santa Fe de 168 habitaciones ubicado en la zona de Santa Fe en la Ciudad de México. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la calle de Juan Salvador Agraz, a unos metros del Centro Comercial Santa Fe y fue inaugurado en mayo del 2017. Dejamos de operar este hotel a partir del 1 de Marzo 2021.

En Agosto 2019 anunciamos la firma de un contrato de operación del hotel Courtyard by Marriott Puebla de 154 habitaciones ubicado en la ciudad de Puebla, Puebla. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la Avenida 31 Poniente, a unos minutos del Centro Comercial Angelopolis. Dejamos de operar este hotel a partir del 1 de Marzo 2021.

Nuestros hoteles atienden a los mercados de 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo en México con los modelos de plan europeo y todo incluido (*all inclusive*), así como un plan híbrido que combina los dos anteriores. A 31 de Diciembre de 2020, las habitaciones de nuestros hoteles 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo, representan el 29%, 25% y 44% del total de nuestras habitaciones, respectivamente.

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



## Nuestro Negocio

Mediante el uso eficiente de nuestros recursos y el desarrollo de nuestros canales de venta y de distribución, hemos logrado altos niveles de ocupación en comparación con el promedio de la industria hotelera en México, sin descuidar nuestro ADR por habitación tanto antes de la pandemia como durante la misma. Durante 2020, nuestros niveles de ocupación y ADR fueron de 31.8% y Ps. 1,275 respectivamente. Las métricas operativas para 2020 consideran 6,009 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,237, esto se debe principalmente a que durante el año no estuvieron disponibles la totalidad de las habitaciones, en virtud de que hubieron hoteles en remodelación, algunos otros comenzaron a operar a mediados y finales del año y en otros casos se hicieron ampliaciones de habitaciones durante el período. Las 263 habitaciones que se excluyen, se especifican más adelante en esta sección. Bajo nuestra estrategia de venta y mercadotecnia, preferimos realizar ventas a través de canales propios como nuestra página web y nuestra central de reservaciones, así como nuestro Programa de Lealtad Krystal Rewards, disminuyendo de esta forma los costos de intermediación. No obstante, también originamos ventas a través de medios operados por terceros, incluyendo OTAs, TTOOs Nacionales, TTOOs Internacionales, planeadores de convenciones, grupos y congresos, consorcios y cuentas comerciales y corporativas, así como a través de los canales de distribución de nuestras franquicias, como veremos detalladamente más adelante.

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

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos en operación al 31 de diciembre de 2020.

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/ franquiciada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado 2019
1	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	530	Krystal Resort (propia)	1964	5*	Nac: 76% EUA: 9% Otros: 15%
2	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4*	Nac: 98% EUA: 1% Otros: 1%
3	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	502	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 51% EUA: 21% Otros: 28%
4	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 92% EUA: 6% Otros: 2%
5	Cancún	Propio	Servicio Completo	Playa	398	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 44% EUA: 29% Otros: 27%
6	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	451	Hilton (franquiciada)	2012	Gran Turismo	Nac: 57% EUA: 24% Otros: 19%
7	Los Cabos	Propio	Todo Incluido	Playa	454	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 31% EUA: 48% Otros: 21%
8	Nuevo Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	480	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 85% EUA: 3% Otros: 12%
<b>Total Playa</b>					<b>3,470</b>				

9	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	450	Hilton (franquiada)	1994	Gran Turismo	Nac: 70% EUA: 28% Otros: 2%
10	Estado de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	215	Krystal (propia)	1994	5*	Nac: 69% EUA: 8% Otros: 23%
11	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Krystal Urban (propia)	2018	4*	Nac: 86% EUA: 8% Otros: 4%
12	Ciudad Juárez	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Urban (propia)	1998	4*	Nac: 83% EUA: 15% Otros: 2%
13	Aeropuerto de Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiada)	2015	4*	Nac: 34% EUA: 55% Otros: 11%
14	Paraiso, Tabasco	Operado	Servicio Completo	Urbano	117	Hampton Inn & Suites (franquiada)	2015	4*	Nac: 92% EUA: 3% Otros: 5%
15	Cancún	Propio	Servicio Completo	Urbano	246	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 65% EUA: 7% Otros: 28%
16	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	96	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 84% EUA: 15% Otros: 1%
17	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2016	4*	Nac: 80% EUA: 15% Otros: 5%
18	Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	207	Krystal (propia)	2016	5*	Nac: 93% EUA: 6% Otros: 1%
19	Irapuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	140	Ibis (franquiada)	2017	3*	Nac: 97% EUA: 0% Otros: 3%
20	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	150	Krystal Grand (propia)	2017	Gran Turismo	Nac: 52% EUA: 19% Otros: 29%
21	Agascalientes	Operado	Servicio Selecto	Urbano	144	Hyatt Place (franquiada)	2019	3*	Nac: 87% EUA: 8% Otros: 5%
22	Leon	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Hyatt Centric (franquiada)	2019		Nac: 77% EUA: 9% Otros: 14%
23	Puebla	Operado	Servicio Completo	Urbano	150	Courtyard (franquiada)	1993	4*	Nac: 97% EUA: 1% Otros: 2%
24	Ciudad de México	Operado	Servicio Selecto	Urbano	168	AC by Marriott (franquiada)	2017	4*	Nac: 94% EUA: 3% Otros: 3%
Total Urbano					2,767				
Total					6,237				

Nuestro ADR al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 1,275 y de Ps. 1,379 en 2019. Nuestro RevPAR promedio fue de Ps. 405 en 2020 y de Ps. 865 en 2019. En 2020 y 2019, tuvimos ingresos totales por Ps. 1,070 millones y 2,238 millones, respectivamente, y UAFIDA de Ps. 47.0 millones y 645.6 millones, respectivamente.

En la siguiente tabla se muestran nuestras métricas operativas desglosadas por segmentos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, para hoteles operados tanto urbanos como de playa:

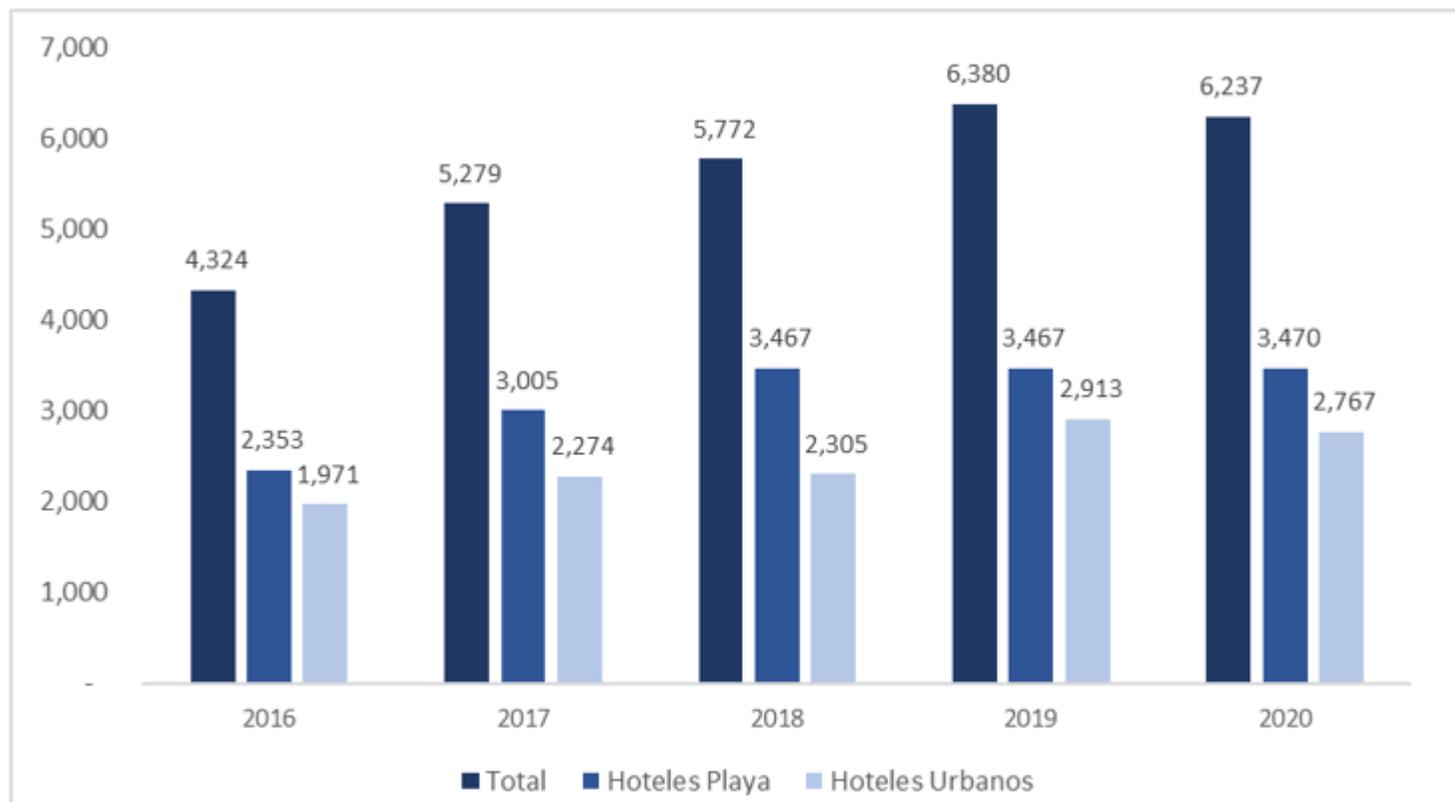
Cifras en Pesos	Acumulado Enero a Diciembre			
	2020	2019	Var.	% Var.
<b>Clasificación de Hoteles</b>				
<b>Total Hoteles en Operación</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones	6,009	5,845	164	2.8
Ocupación	31.8%	62.8%	(31.0 pt)	(31.0 pt)
ADR	1,275	1,379	(104)	(7.6)
RevPAR	405	865	(460)	(53.2)
<b>1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones	3,741	3,740	1	0.0
Ocupación	29.5%	61.0%	(31.5 pt)	(31.5 pt)
ADR	1,236	1,317	(81)	(6.1)
RevPAR	365	803	(438)	(54.6)
<b>1.1 Hoteles Propios Estabilizados</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones	2,517	2,516	1	0.0
Ocupación	30.2%	62.7%	(32.5 pt)	(32.5 pt)
ADR	1,231	1,319	(88)	(6.6)
RevPAR	372	827	(455)	(55.0)
<b>1.2 Hoteles Propios en Maduración</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones	1,224	1,224	-	0.0
Ocupación	28.1%	57.6%	(29.5 pt)	(29.5 pt)
ADR	1,247	1,312	(65)	(4.9)
RevPAR	350	755	(405)	(53.6)
<b>2 Hoteles en Administración<sup>(1)</sup></b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones	2,268	2,105	163	7.7
Ocupación	35.5%	65.9%	(30.4 pt)	(30.4 pt)
ADR	1,328	1,480	(152)	(10.3)
RevPAR	471	975	(504)	(51.7)

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

*(1) La disminución en el número de cuartos es debido a la salida del DoubleTree by Hilton Toluca del portafolio*

En la siguiente gráfica se muestra el crecimiento en número de habitaciones operadas al 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016.

### Número de Habitaciones Operadas



Nota: Esta gráfica muestra el total de habitaciones de nuestro portafolio. Éste número de habitaciones es diferente al total de habitaciones que fueron consideradas para determinar nuestras métricas operativas, ya que estas últimas se determinan en función a al período que estuvieron disponibles.

Las métricas operativas para el año completo 2020 consideran 6,009 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,379. La integración de las 370 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

i) 263 habitaciones de Club Vacacional

ii) 35 habitaciones de las 142 habitaciones del hotel Double Tree by Hilton Toluca estuvieron disponibles durante el periodo, ya que el mismo fue retirado de la cartera de propiedades el 1 de abril de 2020 (107 habitaciones menos)

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

Habitaciones 2020	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,741	2,268	6,009
Club Vacacional	53	210	263
No Disponibles	-	107	107
En Remodelación	-	-	-
<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,794</b>	<b>2,585</b>	<b>6,379</b>

#### Resumen Situación Financiera

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

Estados Consolidados de Situación Financiera			
(Miles de Pesos)			
Por los años terminados al 31 de diciembre de			
	2020	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	539,133	179,884	102,804
Cuentas por cobrar, neto	92,407	232,535	170,882
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13,115	37,135	10,255
Otras cuentas por cobrar	2,756	7,877	3,048
Impuestos por recuperar	391,852	355,913	407,204
Inventarios	21,630	26,229	29,052
Pagos anticipados	31,743	20,855	20,930
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,092,636</b>	<b>860,428</b>	<b>744,178</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido	104,657	131,451	134,755
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,491,501	8,690,063	8,682,110
Otros activos	36,205	29,051	20,436
Inversiones en asociadas	37,897	38,739	120,324
Impuestos a la utilidad diferidos	150,974	148,184	118,790
Crédito mercantil	345,617	354,815	354,815
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>9,166,850</b>	<b>9,392,303</b>	<b>9,431,230</b>
<b>Total activo</b>	<b>10,259,486</b>	<b>10,252,731</b>	<b>10,175,408</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	227,467	217,594	254,802
Proveedores	162,793	173,894	186,464
Pasivos acumulados	64,877	78,884	66,609
Impuestos por pagar	165,243	172,046	124,839
Provisiones	35,389	42,228	29,890
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18,319	10,902	10,541
Anticipos de clientes	57,224	61,072	44,347
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>731,313</b>	<b>756,620</b>	<b>717,492</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,661,689	2,564,307	2,740,161
Beneficios a los empleados	10,330	7,625	5,473
Impuestos a la utilidad diferidos	862,257	888,533	867,715
Otros pasivos	2,131	3,404	479
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>3,536,406</b>	<b>3,463,869</b>	<b>3,613,828</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,267,719</b>	<b>4,220,489</b>	<b>4,331,320</b>
<b>Capital contable</b>			
Capital social	3,954,707	3,454,707	3,454,707
Recompra de acciones	-	-32,839	-41,367
Reserva legal	190,493	190,493	190,493
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	80,000
Utilidades retenidas	645,355	1,044,267	864,903
Capital contable - Atribuible a accionistas de la Compañía	4,833,017	4,736,628	4,548,736
Participación no controladora	1,158,750	1,295,614	1,295,349
<b>Total del capital contable</b>	<b>5,991,767</b>	<b>6,032,242</b>	<b>5,844,088</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>10,259,486</b>	<b>10,252,731</b>	<b>10,175,408</b>

	Estados Consolidados de Utilidad Integral		
	(Miles de Pesos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Ingresos de Operación:			
Habitaciones	499,678	1,096,658	1,105,587
Alimentos y bebidas	415,549	860,367	731,512
Otros	155,308	280,876	227,842
<b>Total de ingresos de operación:</b>	<b>1,070,535</b>	<b>2,237,901</b>	<b>2,064,941</b>
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones	142,030	233,185	223,853
Alimentos y bebidas	283,269	491,808	414,042
Otros	24,436	45,089	31,590
<b>Total de costos departamentales y gastos:</b>	<b>449,734</b>	<b>770,082</b>	<b>669,485</b>
<b>Utilidad departamental</b>	<b>620,801</b>	<b>1,467,819</b>	<b>1,395,456</b>
Gastos indirectos:			
Administración	265,917	340,336	280,945
Publicidad y rentas	118,570	208,758	189,787
Mantenimiento y costos energéticos	175,144	249,989	221,638
<b>Total de gastos indirectos</b>	<b>559,630</b>	<b>799,083</b>	<b>692,370</b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>	<b>61,170</b>	<b>668,736</b>	<b>703,086</b>
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial	13,846	13,631	7,188
Seguros	25,134	22,846	22,454
Depreciación y amortización	236,451	237,293	196,367
Estimación para pérdida por deterioro	61,159		
Gastos pre operativos	3,587	5,586	13,300
Gastos de expansión	7,501	9,954	12,717
Estimación para pérdida crediticia esperada	3,124		
Otros	-1,500	678	505
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>	<b>349,302</b>	<b>289,988</b>	<b>252,531</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>-288,132</b>	<b>378,748</b>	<b>450,555</b>
Ingreso (costo) financiero:			
(Gasto) por intereses, neto	-130,913	-173,941	-137,916
(Pérdida) en cambios, neta	-105,305	71,933	7,624
Otros costos financieros	-5,360	-6,647	-7,243
<b>(Costo) financiero, neto</b>	<b>-241,578</b>	<b>-108,655</b>	<b>-137,535</b>
Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes	-742	2,370	972
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad y participación no controladora</b>	<b>-530,452</b>	<b>272,463</b>	<b>313,992</b>
Impuestos a la utilidad	-9,270	108,421	46,655
<b>Utilidad (pérdida), neta</b>	<b>-521,182</b>	<b>164,042</b>	<b>267,337</b>
Propietarios de la compañía	-398,912	179,364	265,950
Participación no controladora	-122,270	-15,322	1,387
<b>Utilidad (pérdida) controladora, neta</b>	<b>-521,182</b>	<b>164,042</b>	<b>267,337</b>
<b>Utilidad básica por acción</b>	<b>-</b>	<b>1.04</b>	<b>0.55</b>

**Grupo Chartwell**

Grupo Chartwell inició operaciones en 1996 como un grupo encabezado por Carlos Gerardo Ancira Elizondo con la intención de desarrollar hoteles en México. En 1996 se llevó a cabo una asociación con las familias Fisher y Getty que resultó en el regreso de la franquicia Hilton a México después de más de 25 años de ausencia, mediante la apertura del hotel Hilton Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México resultado de la adaptación de espacios de oficina en la Terminal 1 del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. En 1998 Grupo Chartwell adquirió un portafolio de hoteles operados bajo la marca Krystal en Cancún, Ixtapa, Puerto Vallarta y la Ciudad de México. Ese mismo año, adquirió el hotel Continental Plaza en Guadalajara, que fue relanzado como el Hilton Guadalajara. En 1999 a través de una asociación con Goldman Sachs, Grupo Chartwell adquirió la cadena de hoteles Quinta Real. En el año 2000, Grupo Chartwell fue contratado por Strategic Hotels and Resorts para ser su representante y negociar la adquisición del hotel Four Seasons Punta Mita. Durante el año 2001, Grupo Chartwell se asoció con NH Hoteles para desarrollar la marca NH Hoteles en México y en otros países de Latinoamérica. Durante el período de 1996 a 2006, Grupo Chartwell se asoció con diversos inversionistas importantes para adquirir varias propiedades de distintas cadenas de hoteles alrededor de México, incluyendo las cadenas Krystal, Quinta Real y NH Hoteles, y construyó, desarrolló, operó y administró aproximadamente 5,000 habitaciones. Adicionalmente, Grupo Chartwell ha realizado asociaciones con Kimco Realty Corporation para el desarrollo de centros comerciales, y con The Related Group of Florida y ABILIA Inteligencia Inmobiliaria (antes BCBA Impulse Ingeniería Inmobiliaria), para el desarrollo de condominios residenciales en México. A la fecha del presente Reporte Anual, Grupo Chartwell ha construido, desarrollado y operado como socio, desarrollador u operador más de 11,000 habitaciones.

**Nuestro Equipo Directivo**

La mayoría de los miembros de nuestro equipo directivo se integraron a GHSF desde sus inicios en 2010, y trabajaron juntos en Grupo Chartwell desde su constitución en 1996. Actualmente nuestro equipo directivo es liderado por Francisco Alejandro Zinser Cieslik y Francisco Medina Elizalde. Francisco Alejandro Zinser Cieslik, nuestro Vicepresidente Ejecutivo, quien cuenta con más de 34 años de experiencia en el sector hotelero con empresas como Grupo Posadas, Grupo Chartwell (como Director General de 1997 a 2005) y NH Hoteles (como Director General de Operaciones y posteriormente como Director General de Estrategia y Desarrollo a cargo del área comercial y de mercadotecnia). Durante su estancia en España con NH Hoteles, el Sr. Zinser participó activamente en el crecimiento del portafolio de NH Hoteles de 250 a 400 hoteles, así como en la integración del grupo chino HNA, como accionista de NH Hoteles. Francisco Medina Elizalde, nuestro Director General, cuenta con más de 34 años de experiencia en el sector hotelero, habiendo colaborado con entidades como NH Hoteles como Director General para México y Mercosur, Director de Operaciones para Grupo Chartwell de 1997 a 2005, Hyatt, Sheraton, Grupo Posadas y Grupo Situr y participado en el desarrollo y operación de 75 hoteles con más de 7,000 habitaciones en menos de 8 años en México, el Caribe y distintos países Latinoamericanos. Ambos estuvieron a cargo de la introducción de NH Hoteles en México, así como traer de regreso la marca Hilton a México, la adquisición de los hoteles Krystal y el relanzamiento y reposicionamiento de la marca Krystal. Cada uno de los miembros de nuestro equipo directivo cuenta con una experiencia promedio de 31 años en el sector y han trabajado juntos por más de 25 años.

**Nuestros Mercados y Oportunidades de Crecimiento**

Derivado de la cercanía con Estados Unidos y Canadá, y la atractiva combinación de playas, historia y comodidades, el turismo en México es una de las principales industrias en el país; según datos del INEGI, en el 2019 ésta representó el 8.7% del PIB nacional. Adicionalmente la OMT posiciona a México dentro de los primeros siete países a nivel mundial con respecto a llegadas de turistas internacionales atrayendo a 45 millones de turistas internacionales en 2020. La industria hotelera en México ha tenido una presencia de marcas internacionales por varias décadas, en parte por las atractivas condiciones de la industria y la importancia que tiene el sector turístico en el país.

Durante 2020 el turismo se vió severamente afectado por el Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 también conocido como COVID-19) que se describe en la sección "documentos de carácter público"; Previo al COVID-19, el turismo había experimentado un crecimiento significativo por varios años. El número de llegadas de turistas internacionales a México en 2020 se desplomó 46%<sup>[1]</sup> debido al COVID-19. Previamente había aumentado a una tasa base anual compuesta de 7%<sup>1</sup> de 2010 a 2020. En términos de ingreso por turismo, México generó EUA \$11<sup>1</sup> mil millones en 2020.

Por otra parte, la actividad industrial y comercial en el país ha generado una demanda hotelera estable que en nuestra opinión aún no está completamente atendida y demuestra bajos niveles de penetración comparada con mercados más desarrollados.

---

[1] Secretaría de Comunicaciones y Transportes

Estados Unidos tiene 1.6 habitaciones de hotel por cada 100 habitantes, mientras México tiene únicamente 0.6<sup>[1]</sup>. La industria hotelera urbana en México continúa siendo un mercado en crecimiento y la oferta se encuentra altamente fragmentada. De acuerdo con Armando de la Cruz, Presidente de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles, 80% de los hoteles en México son independientes, por lo que no están afiliados a una marca nacional o global. Debido al potencial para convertir dichos hoteles en hoteles administrados profesionalmente, consideramos que lo anterior representa una oportunidad adicional de crecimiento para GHSF. Además, la industria turística en México había experimentado un crecimiento desde los mínimos cíclicos con la ocupación habiéndose recuperado para alcanzar los niveles máximos previos, situándose en promedio a 60.9% a nivel nacional previo al COVID-19. En la medida que las perspectivas económicas de México se recuperen, se espera que aumenten los niveles de demanda.

**Nuestras Fortalezas**

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

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

Creemos que el ser propietarios la marca Krystal nos da flexibilidad y nos hace atractivos para propietarios de hoteles que buscan delegar la operación de sus hoteles a terceros con la intención de mejorar la rentabilidad o bien mantener una marca específica. El historial y reconocimiento de GHSF como operador de hoteles bajo las principales marcas locales e internacionales y en distintos segmentos nos da la ventaja competitiva de poder negociar nuevos contratos de franquicia con marcas internacionales de clase mundial, además de consolidar nuestra relación con los franquiciantes con los que actualmente operamos.

En el sector en el que operamos, participan diversos competidores tales como Accor, GRT, Grupo Posadas, Hilton, Hyatt, InterContinental Hotels Group, Marriott, Meliá, NH Hotels y Starwood. Consideramos que, entre los participantes antes mencionados, GHSF se distingue por tener las siguientes características:

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

**Marca reconocida a nivel nacional e internacional.** Aunque nuestro modelo nos brinda la flexibilidad de operar bajo diferentes marcas en diferentes destinos, categorías y modelos, tenemos un claro enfoque en el desarrollo de nuestra marca Krystal, esto es una fortaleza ante algunos competidores que no cuentan con una marca propia. La marca cuenta con un historial de más de 35 años en México y con la renovación constante de los hoteles se ha ido refrescando la imagen hacia un cliente más joven y moderno. A través de las sub-marcas Krystal Grand, Krystal Hotels & Resorts, Krystal Urban y Krystal Beach, buscamos ampliar la gama de productos ofrecidos bajo la marca Krystal, principalmente en destinos urbanos y en los sectores de 4 y 5 estrellas. Con esto buscamos aprovechar el reconocimiento y posicionamiento de la misma en el mercado doméstico e internacional y beneficiarnos de la contracíclicidad de los destinos. En 2020 78% de nuestra clientela fue nacional comparado con 66% en 2019, mercado en el cual la marca Krystal cuenta con alta penetración.

Nuestra marca Krystal Grand, ofrece un producto en el segmento de Gran Turismo con presencia en Cancun, Los Cabos, Nuevo Vallarta y CDMX. Krystal Hotels & Resorts ofrece hoteles cinco estrellas en Cancún, Ixtapa, Puerto Vallarta y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con instalaciones y amenidades diseñadas principalmente para familias, cuenta comercial, grupos y convenciones. Krystal Beach en Acapulco con categoría cuatro estrellas, ofrece también áreas de esparcimiento diseñadas especialmente para familias. Nuestra marca Krystal Urban está enfocada al viajero de negocios en la categoría cuatro estrellas en las principales ciudades del país con un producto fresco y joven diseñado acorde a las necesidades de los viajeros de negocios de hoy.

Al ser una marca propia, la marca Krystal nos permite una estructura de mayor eficiencia al no tener que pagar honorarios de franquicia a terceros y una aplicación más flexible y eficiente en los planes de conversión, remodelación y actualización de producto en beneficio de la rentabilidad de hoteles. El uso de una marca propia nos permite mejorar la rentabilidad y al mismo tiempo realizar ventas cruzadas entre los diferentes hoteles. Asimismo tomamos ventaja de las relaciones comerciales y canales de distribución nacionales e internacionales establecidos de la marca. En una encuesta independiente, más del 80% de nuestros clientes dijo estar satisfecho con respecto a los hoteles operados bajo nuestra marca Krystal y que regresaría en el futuro.

**Fuerte posicionamiento de marcas para diversos mercados y plazas.** Nuestra marca Krystal, se encuentra sólidamente posicionada entre los clientes de México, Estados Unidos y Canadá como una cadena que tiene fuerte presencia tanto en Ciudades como en Resorts, atendiendo así a todos los segmentos mas relevantes de nuestra industria, siendo una opción de "one stop shop" para nuestros clientes ya que pueden no solo resolver las necesidades de los viajes de negocios de sus ejecutivos sino que también pueden organizar las convenciones y eventos con clientes en nuestros hoteles de playa; siempre con altos estándares de calidad tanto en el producto, como en el servicio y con precios competitivos.

Algunas de las marcas de terceros que operamos o bajo las cuales operan nuestros hoteles cuentan con el beneficio para sus clientes de pertenecer a uno de los programas de lealtad (por ejemplo *Hilton Honors*) más importantes del mundo. Derivado de la capacidad de gestión mostrada durante tantos años por el equipo de GHSF, marcas internacionales de gran prestigio como Hilton, Hyatt, Marriott e Accor nos han brindado su confianza al aprobarnos como operadores preferentes de sus franquicias. A la fecha del reporte, somos de los únicos grupos hoteleros aprobados como operadores para la mayoría de las marcas internacionales incluyendo Hilton, Hyatt, Marriott y Accor. Tenemos contemplado en nuestra estrategia de crecimiento utilizar estas marcas internacionales donde el perfil de cliente, mercado y rendimiento del negocio lo justifique.

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

Dentro de nuestra estrategia, tenemos y buscamos ubicaciones irremplazables con características únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos de México. Esto nos permite contar con ventajas competitivas que hacen más rentables y exitosos nuestros hoteles al corto, mediano y largo plazo, sin depender de generadores de negocio momentáneos, pasajeros, o futuros, sino de diversos segmentos y sólidos canales de distribución. Consideramos que todos nuestros hoteles están situados en lugares estratégicos dentro de los destinos urbanos o de playa en los mercados en que se encuentran. Nuestros hoteles urbanos tienen ubicaciones privilegiadas respecto a aeropuertos, oficinas corporativas, zonas industriales, centros de negocios y convenciones, Expos y demás atracciones de la ciudad donde se encuentran. Del mismo modo, nuestros hoteles

frente a la playa están ubicados en las que consideramos son algunas de las mejores playas de sus respectivos destinos y son difícilmente replicables por los nuevos participantes hoteleros en las respectivas plazas. Debido a su ubicación estratégica, nuestros hoteles están posicionados de forma tal que aprovechan el crecimiento económico de sus respectivas ciudades.

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

**Amplia oferta de Productos y Diversidad en Canales de Distribución.** A través de la amplia experiencia de nuestro equipo directivo y comercial, quienes tienen un claro enfoque en detectar y satisfacer las necesidades de nuestros clientes, GHSF ha creado diferentes productos y conceptos dentro de nuestros hoteles que han permitido posicionar y mantener las marcas que operamos dentro de la preferencia de los mercados nacionales e internacionales. Krystal ha ido evolucionando de acuerdo a las tendencias del mercado y preferencias del cliente, donde puede elegir entre un plan europeo incluyendo solo habitación, un plan todo incluido (*all inclusive*), o un paquete especial de parejas, familias, bodas y grupos, entre otros. En el caso de nuestros hoteles Hilton, nos especializamos cada vez más en la oferta de amenidades y detalles que consideramos exceden las expectativas del cliente de forma individual y grupal. Nuestro equipo directivo y de ventas tiene un claro enfoque comercial, manteniendo una relación de negocios por más de 25 años con las principales cuentas comerciales, corporativas, organizadores de grupos y convenciones, globalizadores, agencias de viajes físicas y virtuales, además de los principales intermediarios de los canales de distribución y segmentos de mercado dentro de la industria. Contamos con las principales herramientas comerciales y electrónicas de la industria (Web Krystal, Programa de Lealtad Krystal Rewards, gestión de ingresos, base de datos, cargador de tarifas rápidas, entre otras) que nos hacen contar con una gestión ágil, eficiente y de alta capacidad de análisis e implementación de acciones de promoción, ventas, mercadeo y relaciones públicas.

Hace unos años desarrollamos la página web de Krystal ([www.krystal-hotels.com](http://www.krystal-hotels.com)), la cual es muy exitosa por su diseño atractivo, ágil y amigable, generando niveles importantes de ingresos. Tenemos sólidas relaciones con las OTAs como Pricetravel, Best Day, Despegar.com, Expedia, Orbitz y Travelocity, y trabajamos en conjunto con estas OTAs en el diseño y desarrollo de planes de mercadeo. El canal de distribución de las OTAs ha tenido altas participaciones en nuestros hoteles. Nuestro equipo comercial en la parte del segmento grupal y de convenciones, tiene relevancia especial dentro de la producción de habitaciones noche a nuestros hoteles, por medio de las excelentes relaciones con los organizadores clave en este segmento y es capaz de ofrecer creativos paquetes y beneficios tanto a los clientes como a los intermediarios. Nuestro equipo directivo y departamento de mercadotecnia están constantemente desarrollando nuevos conceptos para nuestros clientes y huéspedes. Por ejemplo, hoteles Krystal, fue en sus inicios de las primeras cadenas en México en ofrecer restaurantes gourmet propios o franquiciados como Bogart's, Hacienda El Mortero, la discoteca Christine, y ahora nuevos conceptos de entretenimiento como la Cantina La Reforma 1. En la parte de gastronomía, constantemente estamos innovando en estilos de cocina fusión internacional. Del mismo modo, en su momento fuimos de los primeros en ofrecer el concepto *Dine Out* (cena afuera) en el formato todo incluido (*all inclusive*), que le permite al cliente gozar de una serie de restaurantes y bares de la localidad, además de nuestros centros de consumo, incluido dentro de su paquete, además de lanzar el modelo híbrido de "All Inclusive" y Plan EP simultáneamente.

**Modelo de operación flexible con estructura de costos eficiente.** Nuestro enfoque en hoteles diversificados en distintas zonas del país nos permite tener una mayor flexibilidad para adaptar nuestros hoteles y reaccionar a las tendencias y condiciones de mercado y administrar una estructura de costos más eficiente que el de algunos de nuestros competidores. GHSF cuenta con una cultura de creación de valor enfocada en eficiencia operativa y crecimiento rentable. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra razón de empleados por habitación disponible fue de 0.5, el cual pensamos compara favorablemente contra los de la industria, mismo que logramos a través de mejorar de forma continua, su capacidad multifuncional mediante un análisis eficiente de tiempos y movimientos de personal y constante capacitación. Estas eficiencias en el manejo de personal se logran sin afectar la experiencia del cliente ya que se llevan a cabo en la estructura operativa que no tiene contacto con el cliente (*back of the house*). Consideramos que este índice es más bajo que el de la gran mayoría de las cadenas hoteleras mexicanas e internacionales que operan en los mismos segmentos, sin sacrificar el nivel y la calidad de nuestro servicio. Continuamente monitoreamos nuestro servicio por medio de sistemas de medición de satisfacción al cliente, además de calificadoras de servicio externas como son Revinate y Tripadvisor. Nuestro sistema de implementación y seguimiento de los estándares de calidad y servicio representan un factor importante también en la satisfacción del cliente, y este sistema nos ha permitido obtener reconocimientos internacionales como el "Four Diamonds Award" de la AAA (American Automobile Association) y el "Certificado de Excelencia" de Tripadvisor. Contamos con una estructura de costos laborales flexible, al 31 de diciembre de 2020 el 56% del total del personal operativo de nuestros hoteles está contratado de manera temporal, lo que nos permite adaptarnos rápidamente a las temporadas altas y bajas de cada región en donde operamos. Por otra parte, nuestra experiencia en la operación bajo distintas marcas nos permite operar dos o más hoteles en la misma localidad que, si bien atienden segmentos distintos, frecuentemente efectúan sinergias que ayudan a disminuir sus costos operativos. Contamos con una plataforma de pagos centralizada que nos permite realizar la mayoría de nuestras compras de insumos directamente de los fabricantes evitando compras a distribuidores, lo que genera una eficiencia adicional en costos. Nuestro departamento de compras ha negociado exitosamente acuerdos corporativos con proveedores de artículos estandarizados que se utilizan en nuestros hoteles generando economías de escala. Incluso con las franquicias globales que operamos, hemos sido capaces de contratar con proveedores propios que cumplen con las especificaciones de la marca en lugar de depender de proveedores de franquicias internacionales que podrían llegar a incrementar nuestros costos. Asimismo, nuestros departamentos de administración y contraloría de nuestros hoteles y corporativo, continuamente implementan distintas políticas, procedimientos de control, supervisión de costos y gastos, que nos permiten ser más eficientes y generar márgenes de rendimiento más altos.

**Fuerte cultura de negocios basada en nuestra Misión, Visión y Valores y equipo directivo altamente experimentado enfocado a la operación, desarrollo, e integración de hoteles a nuestra plataforma.** Nuestra Misión es Lograr que nuestros huéspedes y clientes vivan experiencias placenteras e inolvidables, a través de colaboradores apasionados por el servicio de calidad, que aunado a una buena gestión, nos permita generar la rentabilidad esperada por nuestros socios, accionistas e inversionistas. Con la Visión de ser reconocidos como una de las mejores

empresas hoteleras por su alta rentabilidad, ética profesional y confianza, calidad en sus productos y servicios, contando con colaboradores orgullosos de pertenecer al grupo. Basado en nuestros valores: Honestidad y lealtad; Rentabilidad, Servicio, Compromiso, Eficiencia, Equipo y Disfrutar. Esta Misión, Visión y Valores son el sustento de nuestro pasado y forman la base de nuestro futuro, unidos por valores compartidos y una meta en común. Nuestro equipo directivo cuenta con una larga trayectoria de éxito en la industria hotelera en México. La mayoría de nuestros directivos colaboran juntos desde hace más de 25 años en distintas empresas hoteleras tanto nacionales como internacionales, incluyendo Krystal y nuestros hoteles bajo la franquicia Hilton, y en promedio cuentan con 30 años de experiencia en la industria. La experiencia de nuestro equipo directivo, incluye el establecimiento y el desarrollo, en su momento, (a través de una asociación con NH Hoteles y Equity International) de NH Hoteles en México, Latinoamérica y el Caribe con más de 11,000 habitaciones en menos de diez años y el relanzamiento y reposicionamiento de la marca Krystal en México. Contamos con personal dedicado exclusivamente a detectar, desarrollar y potenciar oportunidades de crecimiento propias y de terceros, las cuales han cimentado las relaciones con nuestros principales clientes. Estamos enfocados en desarrollar talentos calificados a través de procesos de capacitación integrados a nuestras operaciones. Nuestro propio equipo directivo recibe una compensación fija y un componente variable que depende del desempeño del portafolio actual o futuro de hoteles que operemos o de las cuales seamos propietarios, por lo que sus intereses están alineados a los de nuestros accionistas minoritarios.

**Habilidad para identificar oportunidades de desarrollo y adquisición que generen valor.** Tenemos un esquema de crecimiento y desarrollo que nos permite aprovechar las diferentes oportunidades que se presentan, ya sea que consista en adquirir hoteles existentes que consideramos cuentan con un potencial de optimización o desarrollar nuevos hoteles, así como aprovechar oportunidades de conversión de edificios existentes. Conscientes de la ventaja que nos proporciona el poder operar bajo nuestra propia marca Krystal por su gran reconocimiento en el mercado y su flexibilidad para operar en diferentes segmentos y con base en el tipo de activo, el mercado y perfil de cliente, determinamos la marca adecuada, que nos permita maximizar la rentabilidad del negocio. Creemos que esto representa una ventaja competitiva en comparación con ciertos competidores que solamente se enfocan en un tipo de marca. Nuestro equipo directivo, dada su extensa trayectoria en la industria, cuenta con un amplio número de relaciones profesionales para monitorear propiedades en venta antes de que estas lleguen al mercado. El hecho que nuestro equipo directivo esté familiarizado, con y tenga acercamientos con competidores y otros participantes en la industria (incluyendo hoteleros y clientes), nos permite constantemente anticipar ventas de hoteles y tomar ventaja de las oportunidades con antelación a otros compradores. La experiencia de nuestro personal ejecutivo en la identificación, evaluación disciplinada, ágil toma de decisiones y negociación de adquisiciones, conversiones y desarrollos ha sido fundamental en la implementación de nuestra estrategia de crecimiento, además de nuestra reputación como gestor de hoteles con resultados probados y públicos desde nuestra salida a la Bolsa Mexicana de Valores en Septiembre de 2014. Asimismo, nuestros accionistas están en constante contacto con instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas que generan distintas oportunidades de crecimiento. Nuestro enfoque estratégico para el crecimiento dentro de ciudades nos permite encontrar un valor adicional al momento de contar con mas de una unidad hotelera ya que se generan claras sinergias como es el caso de la Ciudad de Mexico, Monterrey, Guadalajara y Cancún. Hemos desarrollado capacidades en remodelación y relanzamiento de hoteles, que nos ha permitido mejorar significativamente el desempeño de una propiedad o crear un producto atractivo y rentable en el manejo de hoteles.

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

**Lealtad hacia la marca Krystal "Krystal Rewards".** Es el Programa de Lealtad de los hoteles Krystal, creado con la finalidad de premiar, reconocer e incrementar la fidelidad de nuestros clientes a través de canales de venta directos como nuestra WEB (Krystal-hotels.com) y la central de reservaciones. El programa permite al cliente acumular "Krystales" por cada estancia y por los consumos que realice dentro de los Hoteles Krystal, así mismo nos genera una base de datos, con la cual nos ayuda a conocerlos mejor y anticiparnos a sus necesidades. El programa cuenta con beneficios como regalos de bienvenida en cada estancia, check in express y late check out, WiFi sin costo, facilidad de pago mixto, acceso a pisos ejecutivos, garantía de habitación en reservaciones, flexibilidad en cambios y cancelaciones, ascenso de habitaciones sin costo adicional, entre otros. El programa tiene tres niveles de membresías, Clásica, Oro y Platino. Más detalles del programa Krystal Rewards se encuentran disponibles en [www.krystalrewards.com](http://www.krystalrewards.com).

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

Nuestra estrategia se basa en contar con ubicaciones y hoteles irremplazables en las principales ciudades del país así como en las ciudades que generan demanda para estas. Con lo anterior creamos barreras de entrada y podemos optimizar nuestros precios. Nuestro foco principal es crecer la marca Krystal priorizando mercados urbanos en categoría de hoteles cuatro y cinco estrellas. La marca Krystal nos da flexibilidad para poder aprovechar oportunidades que algunas marcas extranjeras no pueden aprovechar por la rigidez de su modelo de negocio y estándares. Los elementos clave de nuestra estrategia de crecimiento incluyen:

**La adquisición de hoteles en operación, la conversión de propiedades o el desarrollo de hoteles nuevos.** Buscamos adquirir hoteles que se encuentren en operación, con especial interés en propiedades que se encuentren operadas de manera ineficiente tanto en sus ingresos como en sus estructuras de gasto para lograr transformar sus resultados como lo hemos hecho con las adquisiciones que se han llevado a cabo. Es muy probable que para su reposicionamiento necesiten de requerirse, ser renovados y comercializados dando prioridad a la marca Krystal o en su caso, una marca que ofrezca valor agregado dadas las características de la propiedad y que permita optimizar su explotación. También pretendemos alcanzar nuestras metas de crecimiento mediante el desarrollo de hoteles nuevos. Adicionalmente, contamos con la infraestructura y experiencia para

convertir oficinas y propiedades residenciales en hoteles en aquellos mercados en los que las condiciones de mercado lo permiten. Hemos implementado proyectos de expansión de hoteles existentes y continuaremos evaluando la posibilidad de incrementar el número de habitaciones en nuestros hoteles. Buscamos que nuestros hoteles ofrezcan atractivos distintivos y sean referencia dentro de los destinos respectivos. Nuestra capacidad de comercializar distintos hoteles bajo diferentes marcas hoteleras además de la propia, nos brinda una flexibilidad que, consideramos no tienen otros de nuestros competidores. Consideramos además que hay un alto potencial para adquirir, desarrollar y operar hoteles en mercados urbanos, así como en destinos de playa, aprovechando la fragmentación del mercado.

Nuestro plan de crecimiento está enfocado en las principales plazas urbanas del país y puntualmente en algún destino de playa que consideremos estratégico. Buscaremos crecer nuestra plataforma de hoteles urbanos en plazas como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, así como en destinos que generen valor a nuestra red tanto operativa como comercial y que son complementarios a las tres grandes ciudades. Asimismo, en el caso de destinos de playa enfocaremos el crecimiento de nuestra oferta hotelera en zonas como la Riviera Maya, la Riviera Nayarita y Los Cabos ya que estos destinos complementan de manera muy importante nuestra red de destinos de playa. Pretendemos llevar a cabo nuestra expansión manteniendo los niveles de eficiencia operativa y cumpliendo con las expectativas de los clientes para cada producto en los diferentes segmentos de mercado.

**La celebración de nuevos contratos de operación con terceras partes.** La celebración de contratos y acuerdos para operar hoteles de terceros seguirá siendo una línea de negocio importante para nuestro modelo de negocios ya que nos permite crecer nuestra red sin necesidad de invertir y tener presencia en un mayor número de destinos. Nuestro personal directivo cuenta con amplia experiencia en la negociación de acuerdos de operación y en la operación de hoteles de terceros. Aunado a lo anterior nuestros sobresalientes resultados operativos nos hacen una opción muy atractiva para propietarios de hoteles tanto afiliados a cadenas como independientes. Además, nuestro modelo único de negocio nos coloca en una posición favorable en relación con nuestros competidores, dado que podemos ofrecer a los propietarios de los hoteles un mayor número de opciones para adaptarse a cada una de las condiciones y necesidades del mercado objetivo con nuestra marca Krystal. Consideramos que las oportunidades de celebrar nuevos contratos de operación con terceros son muy sólidas considerando dos factores principales. La trayectoria probada de GHSF en este rubro y el alto porcentaje de hoteles de terceros operados sin marca en México. Derivado de lo anterior, los propietarios de hoteles independientes se encuentran en una constante búsqueda de compañías operadoras que cuenten con una amplia capacidad comercial nacional o internacional. La expansión en la celebración de contratos de operación, nos permitirá incrementar nuestra rentabilidad sin incrementar inversión o costos fijos. Podemos implementar dicha estrategia utilizando diversos modelos, incluyendo la utilización de contratos de administración, contratos de prestación de servicios y contratos de operación combinados con una inversión minoritaria (incluyendo estrategias de salida).

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

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

- La comercialización a través de nuestros canales directos tal como nuestra WEB que esta experimentando crecimientos en su producción año con año, nuestro Programa Krystal Rewards que está cumpliendo dos años desde su lanzamiento y ha tenido gran aceptación de nuestros clientes, nuestros acuerdos corporativos con empresas y organizadores de eventos.
- Somos muy activos en la Gestión de Precios (revenue management) que con base en el comportamiento de la demanda modifica los precios en los distintos canales de distribución y en los distintos paquetes que ofrecemos así como la tarifa BAR (Best Available Rate).
- Un programa de "Up Sell" agresivo que permite la venta de productos y servicios adicionales ya estando el huésped o cliente dentro del hotel. Esto permite captar ingresos adicionales. Adicionalmente la venta de "upgrades" tal como mejor categoría de habitaciones desayunos al momento del check in, cenas especiales, paquetes promocionales, servicios spa, así como la extensión de la estancia de nuestros huéspedes entre otros, contribuye a la mejora de las ventas.
- Adicionalmente la comercialización estratégica, ágil y eficiente de consorcios, sistemas de distribución global, agencias de viaje en línea (OTA). La relación de muchos años con las principales agencias y organizadoras de convenciones e incentivos tanto de negocios como vacacionales permite tener una penetración dentro de sus cuentas que nos da mucha fortaleza.

#### Información Corporativa

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

En cumplimiento a lo dispuesto por los Artículos 70 y 75 de la Circular Única de Emisoras, se Informa que para cualquier duda en relación con los documentos e información a que se hacen referencia los artículos 61,69,73,84,84 Bis y los Títulos Habitación y Quinto de la Circular Única de Emisoras, podrán contactar a Maximilian Zimmermann - [mzimmermann@gsf-hotels.com](mailto:mzimmermann@gsf-hotels.com) - Tel.+52 (55) 5261-4508

[1] Organización Mundial de Turismo

---

## Factores de riesgo:

---

### c) Factores de Riesgo

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

#### Riesgos relacionados con nuestro negocio y operación

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

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

- La situación económica en los mercados globales y domésticos de donde provienen nuestros clientes y la situación económica particular de cada una de las regiones en las que se ubican nuestros hoteles;
- el comportamiento en los niveles de turismo de negocios y placer;
- el estado que guardan los hoteles integrantes de nuestro portafolio y los niveles de servicio ofrecido a nuestros clientes y el efecto que puedan tener sobre la reputación de nuestros hoteles y servicios y los prospectos de ventas futuras;
- otras alternativas de alojamiento temporal disponibles para viajeros (incluyendo otros hoteles u otras opciones de hospedaje);
- situaciones o afectaciones climáticas o desastres naturales en las regiones en las que operamos nuestros hoteles;
- situaciones de inseguridad (incluyendo atentados terroristas) que afecten a México y a las regiones en las que operamos nuestros hoteles y la percepción que los turistas tengan de dichas situaciones;
- reclamaciones de huéspedes por accidentes y probables litigios que de ahí deriven;
- la demanda de transporte aéreo a los destinos en los que operamos, la cancelación de vuelos y cambios en las tarifas;
- el estado de las carreteras que llevan a nuestros destinos;
- el desarrollo e implementación de la política nacional de impulso al turismo; y
- alternativas, dentro o fuera de México, de destinos de turismo.
- Emergencias Sanitarias como el COVID-19

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre de 2020 operamos un total de 24 hoteles. Afectaciones importantes en la operación de un número limitado de hoteles podría impactar de manera relevante nuestro resultado operativo y financiero consolidado. En la medida que no podamos implementar nuestra estrategia de desarrollo y expansión, continuaremos estando sujetos a riesgos que puedan afectar a activos particulares.

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

Somos el resultado de una asociación entre nuestros socios Walton Street Capital y Grupo Chartwell. Iniciamos operaciones en 2010 y a partir de entonces hemos consolidado nuestro portafolio actual de propiedades a través de la adquisición de hoteles operativos, el desarrollo de propiedades y la celebración de contratos de operación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operamos hoteles de terceros bajo contratos de operación que celebramos con los propietarios de los hoteles respectivos. Además operamos ciertos de nuestros propios hoteles bajo marcas de terceros conforme a contratos de franquicia. Actualmente operamos 8 hoteles de terceros. En la

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

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

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

Nuestros franquiciantes o licenciantes pueden experimentar una disminución en sus negocios por circunstancias ajenas a nosotros, lo que puede debilitar su condición financiera e incluso dar lugar a una situación de insolvencia que pueda dar lugar a la revisión, modificación o terminación de los contratos que actualmente tienen celebrados con nosotros. Estas dificultades asociadas a nuestros franquiciantes o licenciantes presentes y futuros podrían tener una injerencia directa en nuestro negocio afectando negativamente nuestra condición financiera y resultados de operación.

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

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

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

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

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

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

Nuestras ventas se originan a través de un número limitado de medios. Durante 2020, el 75% de las ventas de nuestros hoteles de playa se generaron a través de canales de venta comisionables. Durante dichos periodos, respecto de las ventas de nuestros hoteles urbanos el 38% de las mismas se generaron a través de canales de comisionables. Dada la alta dependencia de nuestras ventas a canales de distribución y segmentos limitados, la terminación, suspensión o modificación por cualquier causa de los términos, condiciones y acuerdos bajo los cuales operamos y atendemos dichos canales y/o segmentos podría resultar en una afectación significativa a nuestra condición financiera y resultados de operación. Las dinámicas de originación de ventas cambian dependiendo de distintos factores, incluyendo las preferencias de nuestros clientes, la disponibilidad de avances tecnológicos, entre otros. Nuestra incapacidad para adaptarnos adecuadamente a las tendencias en medios de originación de ventas podría afectar nuestros niveles de ocupación y por ende nuestra capacidad de generar ingresos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 44% de las habitaciones que operamos al cierre del 31 de diciembre de 2020 corresponde a hoteles clasificados de lujo. Los hoteles de lujo regularmente cuentan con tarifas más elevadas dado su enfoque en mercados de negocio y placer con altos ingresos. En momentos adversos, los hoteles de lujo son susceptibles a una reducción mayor en sus ingresos en comparación con hoteles en categorías más económicas. En períodos de baja estabilidad económica, los viajeros limitan o reducen el número de viajes que realizan, principalmente vacaciones. Si la situación económica actual se deteriora, el efecto en nuestras ventas (incluyendo aquellas correspondientes a nuestras propiedades de lujo) podría afectar negativamente nuestros resultados operativos y financieros.

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

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

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

La creciente utilización y dependencia de los medios electrónicos para la reservación y compra de habitaciones en hoteles en detrimento de los canales tradicionales de contratación, así como nuestra capacidad para mantener vigentes los contratos y relaciones de nuestros canales de venta,

podiera afectar adversamente la tarifa o ingreso por habitación y, consecuentemente, nuestra situación financiera. Generalmente un número menor al 6% de nuestras habitaciones que se reservan o compran por Internet se hacen a través de páginas web propias o aquellas mantenidas por nuestros franquiciantes y la diferencia se adquiere a través de intermediarios o agencias para viajes por Internet que compiten con nosotros. Normalmente, estos intermediarios adquieren con anticipación tarifas con descuentos negociados con los hoteles participantes resultando en tarifas o ingresos por habitación inferiores a las ofrecidas directamente por los mismos hoteles y operadores. Si los clientes desarrollan cierto grado de lealtad hacia las marcas ofrecidas por estos intermediarios en vez de las propias, la percepción y valor de nuestras marcas y hoteles podrían verse afectados adversamente.

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

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

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

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

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

Se han celebrado contratos colectivos de trabajo para los empleados de los hoteles que administramos, los cuales son revisados y renovados periódicamente. A pesar de que bajo los términos de los contratos de administración existentes, la contratación colectiva o individual de empleados, así como la contratación de ciertos servicios realizados con terceros, según sea el caso, se lleva a cabo directamente por los propietarios de los hoteles administrados o los propios terceros, los empleados pueden dirigir sus demandas en nuestra contra. En dichas circunstancias, si nuestros medios de defensa no son exitosos, se nos podrían imponer responsabilidades de tipo laboral.

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

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

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

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

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

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

necesario realizar un ajuste en el valor residual neto del activo, lo que podría tener un efecto adverso importante sobre nuestro valor neto de activos y en los resultados de operaciones en el período en el cual se registra el cargo por deterioro.

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

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

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

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

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

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

Nuestras operaciones dependen de nuestro personal. Nuestro personal ejecutivo desarrolla e implementa nuestro plan de negocios, gestiona nuestras actividades financieras y administrativas y supervisa la operación diaria de nuestros hoteles. Consideramos que nuestro personal ejecutivo cuenta con vasta experiencia y probada capacidad de gestión dado que han colaborado juntos durante más de 25 años, y han operado marcas internacionales en diversos países de Latinoamérica, México y los Estados Unidos, operando más de 10,000 habitaciones de hoteles con un enfoque de negocios y alta rentabilidad. Dicho personal ejecutivo sería difícilmente reemplazable, por lo que la pérdida de dicho personal podría afectar adversamente nuestras operaciones.

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

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

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

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

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

Según se describe en este Reporte Anual, operamos en el sector de turismo de placer y negocios. Existen distintas opciones de hospedaje disponibles para nuestros clientes, tanto otros hoteles de la misma o similar categoría u otras alternativas de hospedaje temporal (arrendamientos de

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

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

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

- La constante competencia de otros hoteles en mercados comunes;
- exceso de construcción de hoteles en mercados comunes y, por ende, mayor oferta de habitaciones que puede afectar adversamente las tarifas e ingresos;
- factores climatológicos
- La llegada de Sargazo (alga) a nuestras playas, como ha sido el caso por la última década en nuestros hoteles en Cancún.
- dependencia en viajeros de turismo y negocios;
- constantes requerimientos de reinversiones de capital periódicas destinadas a la reparación, mejora y equipamiento de los hoteles;
- cambios recurrentes en leyes, reglamentos, políticas fiscales y ordenamientos urbanos y ambientales y costos asociados a su implementación;
- la situación financiera de los dueños de los hoteles que operamos para terceros;
- la situación financiera de la industria de transporte aéreo y su influencia en la industria hotelera;
- La decisión de los dueños de vender los hoteles que operamos
- preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, la influenza A(H1N1), la gripe aviar o el Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS), el Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 también conocido como COVID-19) que se describe en la sección “documentos de carácter público”; y
- en general, riesgos inherentes a la propiedad de bienes inmuebles.

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

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

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

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

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

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

Según la Organización Mundial de Turismo, México ocupó el lugar 7 del ranking mundial en términos de llegadas de turistas internacionales en 2019. No podemos asegurar que factores ajenos a nosotros como los niveles de los precios del petróleo (disponibilidad de combustibles), la situación de la industria aeronáutica mundial y la situación político económica en los países de la Unión Europea podrán mantenerse positivamente para continuar ubicando a México como un destino preferido para el arribo de los turistas internacionales. Una baja en la afluencia de visitantes internacionales a nuestro país redundará en una disminución en nuestros ingresos lo que podría afectar significativamente nuestro negocio y condición financiera en el futuro.

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

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

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

La complejidad del escenario económico internacional en lo referente a la industria de la aviación, influye necesariamente en el comportamiento de la industria turística mundial. La industria de la aviación se ha caracterizado por los altos costos de operación, siendo su principal indicador el costo del combustible y la oferta de tarifas altas, incididas por, entre otros factores, la falta de infraestructura adecuada para el transporte aéreo, la disponibilidad y costo de espacios en las terminales, cambios en regulaciones aplicables a la industria, entre otros. Son precisamente las llegadas de turistas a nuestro país las que detonan los movimientos en el termómetro de la evolución y crecimiento del fenómeno turístico en México. Por lo anterior, una constante cancelación de vuelos por saturación de terminales y aeropuertos, cambios repentinos en precios de los vuelos y, consecuentemente, un cambio en las preferencias de los viajeros para utilizar medios de transporte alternativo, puede afectar la preferencia de México como un destino preferido afectando a la industria hotelera en general, con la consecuencia de obtener menores ingresos por la operación de nuestros hoteles.

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

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

México ha experimentado históricamente altas tasas de interés real y nominal. La tasa anual promedio de los CETES a 28 días ha sido de aproximadamente de 7.62% para 2018, 7.84% para 2019 y 5.37% para 2020. Si en el futuro incurrimos en deuda denominada en pesos mexicanos podría estar sujeta a altas tasas de interés. En relación con el dólar, el peso se apreció 0.4% al cierre de 2018, se apreció 4.0% al final de 2019 y se depreció 5.6% al final de 2020.

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

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

Las acciones y políticas de los distintos niveles de gobierno en México respecto de la economía (incluyendo políticas de gasto gubernamental), de políticas regulatorias (incluyendo la regulación del medio ambiente) y el contexto social y político vigente en México podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales o eventos políticos o sociales que afecten de cualquier manera al sector en el que operamos o a las regiones en las que se ubican nuestros activos. Desde la entrada de Andrés Manuel López Obrador al poder se canceló la promoción turística de México en el exterior. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa por estos cambios, sin embargo no podemos cuantificarlo ya que hay una variedad de factores externos que afectaron nuestros resultados desde entonces.

El 1 de julio de 2018 se celebraron elecciones presidenciales y de los miembros del Congreso de la Unión en México. No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas adicionales a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos futuros, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestra posición financiera o resultados de operaciones y perjudique nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

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

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

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

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

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

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

El tipo de cambio MXN/USD en los años 2018, 2019 y 2020 fue de 19.66, 18.87 y 19.94. Al cierre de Marzo de 2021 el tipo de cambio MXN/USD fue de 20.6025

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

Históricamente, México ha experimentado niveles de inflación que en comparación han sido superiores a las tasas de inflación anuales de sus principales socios comerciales. La tasa de inflación anual, medida conforme a los cambios en el INPC, fue de 4.83% para el 2018, 2.83% para el 2019 y 3.15% para el 2020, según lo publicado por el Banco de México y el INEGI. Altas tasas de inflación podrían afectar adversamente nuestro negocio y resultados de operaciones, reduciendo el poder adquisitivo del consumidor y, afectando adversamente la demanda del consumidor respecto de nuestros servicios, aumentando nuestros costos más allá de los niveles que nosotros podríamos repercutir a nuestros consumidores y disminuyendo nuestro beneficio e ingresos en la medida que la inflación exceda el crecimiento en nuestros niveles de precio.

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

México ha experimentado un creciente nivel de violencia como resultado de la estrategia implementada por el Gobierno Federal en el pasado para combatir al tráfico de drogas y a la delincuencia organizada en ciertas ciudades que juegan un papel clave en el tráfico de drogas a los Estados Unidos, incluyendo Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Adicionalmente en otras regiones del país la violencia escaló en el 2019 como en Quintana Roo y Guanajuato. Este incremento en la violencia ha dado lugar al deterioro del entorno del sector de negocios en algunas de las ciudades en las que operamos, afectando los niveles de ocupación de las habitaciones de hotel en dichos mercados, lo que a su vez podría afectar nuestra situación financiera y los resultados de operación. La mejoría de este entorno dependerá de las medidas y decisiones que adopten tanto el Gobierno Federal, como los gobiernos de los estados y municipios.

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

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

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

- La volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- la percepción de los inversionistas respecto de nuestros prospectos y los prospectos de nuestro sector;
- la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- los actos que realicen nuestros accionistas principales en relación con la disposición de las Acciones de las que son titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar nuestras decisiones corporativas;
- las contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;

- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario turístico nacional o internacional, que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- un aumento en la competencia;
- la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, leyes relacionadas con el medio ambiente, entre otras, que sean aplicables a nosotros o a nuestras Acciones;
- las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
- los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

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

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

Nuestros Principales Accionistas son titulares directa e indirectamente de aproximadamente el 27.7% de nuestro capital en circulación. Nuestros Principales Accionistas tienen y continuarán teniendo la capacidad de determinar el resultado de sustancialmente todos los asuntos que se sometan a votación de la asamblea de accionistas y, por lo tanto, podrían ejercer el control sobre nuestras políticas de negocio y administración, incluyendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Declaraciones y proyecciones a futuro**

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

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

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

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

- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestros niveles de ocupación y tarifas;
- nuestra capacidad para crecer exitosamente dentro de nuevos mercados en México o el extranjero;
- nuestra habilidad para mantener una exitosa operación de las franquicias que operamos;
- nuestra capacidad para implementar nuestros planes de crecimiento ya sea en la adquisición estratégica de propiedades o el desarrollo de las mismas o la operación de hoteles de terceros;
- nuestra capacidad para operar adecuadamente nuestro negocio, incluyendo respecto de la administración de nuestra estructura financiera y administrativa y distribución de nuestros servicios;
- la competencia actual y futura en la industria hotelera y mercados en que operamos;
- Efectos derivados de una pandemia como el COVID19.
- las tendencias incluyendo de desempeño operativo y económicas en la industria hotelera o los mercados en los que operamos;
- la planeación e implementación de políticas en materia de turismo por parte del gobierno mexicano;
- los términos de las leyes y reglamentos gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y reglamentos;
- las condiciones económicas, políticas y sociales en México y el mundo;
- limitaciones en el acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
- o el desempeño de los mercados financieros;
- restricciones para convertir divisas y mantener fondos fuera de México;
- variaciones en los tipos de cambio, tasas de interés de mercado y la tasa de inflación;
- desastres naturales (p.ej. huracanes o terremotos);
- modificaciones a la legislación fiscal aplicable o cambios regulatorios, incluyendo modificaciones a las leyes que son aplicables a nuestro negocio, cambios a los principios de contabilidad, nueva legislación, la intervención de autoridades gubernamentales o cambios a la política monetaria en México; y
- en general, aquellos otros factores de riesgo que se incluyen en la sección titulada "Factores de Riesgo" del presente Reporte Anual.

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

En virtud de estos riesgos, incertidumbres y supuestos, es posible que las declaraciones a futuro descritas en este Reporte Anual no puedan verificarse. Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente a la fecha del presente Reporte Anual y no asumimos ninguna obligación de actualizar o revisar cualquiera de las declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden ocurrir eventos adicionales a los antes contemplados que afecten nuestro negocio y que no nos es posible predecir

actualmente, tampoco nos es posible calcular el impacto de todos estos eventos en nuestro negocio o en qué medida cualquier evento, o combinación de factores, pudiera provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. Aun cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas de las declaraciones a futuro son razonables, no podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas se actualizarán. Adicionalmente, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro.

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

---

## Otros Valores:

---

### d) Otros Valores

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

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

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

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

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

Con fecha 16 de junio de 2016, la Emisora llevó a cabo exitosamente una oferta pública subsecuente global de acciones consistente en 215,584,530 acciones ordinarias, nominativas, clase "II", sin expresión de valor nominal, que incluyen la opción de sobreasignación, representativas del capital social de la Emisora.

Con fecha 19 de noviembre de 2020 anunciamos que se llevó a cabo exitosamente un aumento en la parte variable del capital social por Ps. 500 millones, mediante la emisión de 125 millones de acciones a un precio de suscripción por acción de Ps. 4.00, para ofrecimiento en suscripción y pago a los actuales accionistas de la Sociedad en proporción a su actual tenencia accionaria, sin constituir una oferta pública. El factor de suscripción sería a razón de 1 nueva acción por cada 3.90519464 acciones de las que cada accionista fuera titular. Derivado de lo anterior, el capital social pagado de la Sociedad queda representado por un total de 616'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con plenos derecho de voto.

Salvo por lo previamente descrito, a la fecha de éste Reporte Anual, GHSF no ha llevado a cabo ninguna emisión o modificación de cualquier otra clase de valores.

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

### f) Destino de los Fondos

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

- El 78% de los recursos netos recibidos se aplicaron a adquisiciones de hoteles; y

- El 22% de los recursos netos recibidos se utilizaron para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital

A la fecha de éste Reporte Anual, la Emisora aplicó los recursos obtenidos de la oferta pública subsecuente de las Acciones llevada a cabo el 16 de Junio de 2016 en los siguientes rubros:

- 95% de los recursos netos que recibimos fueron utilizados en las adquisiciones.
- 5% de los recursos netos fueron destinados para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital.

A la fecha de éste Reporte Anual, la Emisora aplicó los recursos obtenidos del aumento de capital que concluyó el 19 de Noviembre de 2020 en los siguientes rubros:

- 100% de los recursos no han sido utilizados.

---

## Documentos de carácter público:

---

### g) Documentos de Carácter Público

La Emisora ha entregado a la CNBV y a la BMV el presente Reporte Anual y la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo documentación corporativa, estados financieros y demás documentación relativa a la Emisora, la cual podrá ser consultada en la página de internet de la CNBV [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Adicionalmente, este Reporte Anual se encuentra a disposición de los inversionistas en nuestra página electrónica de internet [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com).

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior solicitándola por escrito a la atención de Maximilian Zimmermann, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Juan Salvador Agraz No.65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, Ciudad de México, en el teléfono +52 55-5261-0800 o mediante correo electrónico a la dirección [inversionistas@gsf-hotels.com](mailto:inversionistas@gsf-hotels.com).

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

### **Información Anual**

El tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria anual de accionistas se entrega: (i) el informe del consejo de administración presentado a la asamblea referida, en el cual se hace referencia a las políticas contables de mayor importancia adoptadas para la elaboración de los estados financieros de la Emisora, así como a la forma y términos en que dichas políticas fueron analizadas y adoptadas, (ii) los estados financieros anuales acompañados del dictamen de auditoría externa, (iii) la comunicación suscrita por el secretario del consejo de administración respecto del estado de actualización que guardan los libros de actas de asambleas de accionistas, sesiones del consejo de administración, de registro de acciones y de registro de aumentos y disminuciones de capital social, (iv) el documento suscrito por el auditor externo a que se refiere el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y (v) demás informes a que se refiere el artículo 28 fracción IV de la LMV. A más tardar el 30 de abril de cada año se entrega a las autoridades correspondientes el Reporte Anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior, suscrito por el Director General, los titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, así como el representante o apoderado de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y por el Auditor Externo (cuando se trate de información relativa a los estados financieros dictaminados).

### **Información Trimestral**

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

### **Eventos relevantes**

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

### **Eventos Relevantes**

El 15 de enero de 2020, la compañía anunció que el 14 de enero de 2020 falleció en la ciudad de México, Guillermo Ancira Elizondo, miembro del Consejo de Administración de HOTEL. Q.E.P.D.

El 30 de enero de 2020, la compañía anunció la renovación del contrato de prestación de servicios del formador de mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. a partir del 7 de febrero 2020 por un periodo de 12 meses. Con el formador de mercado, junto con el fondo de recompra, HOTEL reafirma su compromiso con sus inversionistas de mantener esfuerzos para proporcionar mayor liquidez de sus acciones. BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de formador de mercado continuará operará las acciones de HOTEL que se encuentran listadas en la Bolsa Mexicana de Valores.

El 3 de marzo de 2020, la compañía anunció que recibió una solicitud de Jorge M. Perez y su familia a través de su Fideicomiso Patrimonial, solicitando la autorización para adquirir más del 5% y hasta un máximo del 10% de las acciones en circulación de la Compañía. Jorge M. Perez es Presidente del Consejo y CEO de the Related Group ("Related"). El Consejo de Administración fue informado que dicho inversionista invierte en una variedad de sectores, que no es competidor de HOTEL, que actualmente es ya titular de acciones de la Compañía, que no pretende adquirir el control de la Sociedad y que cualquier inversión por parte de dicho inversionista será definida a su entera discreción en base a las condiciones de precio, volumen y disponibilidad de acciones de acuerdo a sus criterios internos de inversión, a través de un acto o sucesión de actos, a precio de mercado y con recursos propios. En atención a una solicitud recibida y de conformidad con el artículo Noveno de los estatutos sociales de la Compañía, el Consejo de Administración ha otorgado autorización a dicho inversionista para adquirir más del 5% y hasta un máximo del 10% de las acciones en circulación de la Compañía.

El 25 de marzo de 2020, la compañía anunció que al igual que a todas las empresas del sector, ha sido seriamente afectada por la crisis sanitaria COVID-19, sin embargo consideramos que estamos tomando las medidas adecuadas para hacer frente a esta crisis. Al ser un operador de marcas nacionales bajo la marca Krystal e internacionales como Hilton, Hyatt, Marriott, Accor y AM Resorts, hemos sido impactados económicamente por las medidas sanitarias implementadas por los gobiernos debido al COVID-19, que como consecuencia han generado restricciones de viaje, cierre de fronteras, así como la cancelación de la actividad económica turística (restaurantes, centros de entretenimiento, salones de eventos) lo que ha generado una falta de conectividad aérea internacional y la reducción de frecuencias nacionales al encontrarnos en fase 2 de contingencia. Durante enero y febrero los resultados estuvieron en línea con nuestras expectativas, sin embargo a partir de marzo hemos visto una disminución importante en ocupaciones en nuestro portafolio, más pronunciado en hoteles urbanos. Debido a esto, estamos tomando todas las medidas necesarias en nuestros hoteles para prevenir y contener riesgos sanitarios entre nuestros colaboradores y clientes. Adicionalmente hemos decidido reducir gastos no prioritarios para mitigar al máximo posible la afectación económica, pero no descartamos medidas más contundentes si se prolonga la crisis sanitaria. Una de nuestras prioridades es en medida de lo posible cuidar y mantener a nuestro activo máspreciado, nuestros más de más de 3,700 colaboradores incluidos los de hoteles operados para terceros. Estamos monitoreando la situación actual para tomar las medidas operativas necesarias incluyendo el posible cierre temporal, ya sea parcial o total de algunas propiedades de ser necesario. Hemos estado en comunicación constante con proveedores y socios comerciales para preservar nuestro capital de trabajo y buscar alternativas. Adicionalmente estamos seguros que contaremos con el apoyo de nuestros acreedores bancarios tomando en cuenta nuestra reputación crediticia impecable.

El 24 de abril 2020 la compañía anunció que los accionistas representados en su Consejo de Administración expresaron su apoyo a la Compañía y la importancia de estar financieramente y operativamente preparados para la recuperación de las actividades turísticas del país. Para este efecto en su sesión del 23 de Abril, el Consejo tomó el acuerdo unánime, que de ser necesario se convoque a una Asamblea de Accionistas de la Compañía ("Asamblea") a la cual se proponga un aumento capital social. En caso de que se convocase dicha Asamblea, en la misma se someterán las condiciones particulares y usos de dicho aumento de capital a proponerse.

El 29 de abril 2020 la compañía anunció que con ésta misma fecha celebró su Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas, donde los accionistas presentes adoptaron favorablemente la totalidad de los asuntos sometidos a su consideración, incluyendo toda la información que les fue presentada.

Con fundamento en el artículo 50, fracción 1, inciso b, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, se informa que dentro de los acuerdos adoptados se encuentran los relativos a ciertos cambios en la integración de los órganos de administración de la Sociedad, mismos que se describen a continuación:

- (i) Se designó a la señora María del Rocio Alarcón Brockmann como miembro independiente del Consejo de Administración de la Sociedad.
- (ii) Se designó al señor Pablo Villanueva Martínez como miembro independiente del Consejo de Administración de la Sociedad.
- (iii) Se designó al señor Jorge Manuel Perez como miembro independiente del Consejo de Administración de la Sociedad.
- (iv) Se designó a Francisco Alejandro Zinser Cieslik como miembro propietario del Comité Ejecutivo.
- (v) Se designó al señor Eduardo Diaz Balogh como miembro propietario del Comité Ejecutivo.
- (vi) Se ratificó a los demás miembros del Consejo de Administración y comités de la Sociedad.

El 10 de Mayo 2020 la compañía anunció que estuvo reabriendo los hoteles de su portafolio gradualmente con base en las regulaciones locales aplicables durante las siguientes semanas. Contamos con el entusiasmo y compromiso de nuestros colaboradores quienes están capacitados para la implementación de nuestro programa de certificación sanitaria denominado Stay Safe & Clean. También reperfilamos nuestro flujo de efectivo gracias al apoyo de los bancos con los que trabajamos, asegurando niveles de capital de trabajo adecuados para esta etapa de reinicio de operaciones.

El 3 de Agosto 2020 la compañía anunció que debido a los impactos de la pandemia acordó concluir amistosamente el acuerdo de comercialización y co-branding con AM Resorts a partir del 31 de julio 2020 para los tres hoteles en Punta Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta. Estos hoteles regresaran a nuestra marca propietaria Krystal Grand® el 1 de octubre 2020. Como parte del acuerdo con AM Resorts, nos autorizaron operar los tres hoteles bajo la marca Reflect® hasta el 30 de septiembre 2020 para que la Compañía pueda hacer todos ajustes necesarios para cambiar la marca de estas propiedades. HOTEL será responsable de la comercialización y continuará con la administración de las propiedades. Apple Leisure Group continua siendo un socio estratégico para la compañía y se quedará la marca Reflect® Resorts & Spas.

El 15 de Septiembre 2020 la compañía anunció que en esa fecha convocó a una Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 1 de octubre de 2020, en la que se propondrá la cancelación de acciones no suscritas ni pagadas que se encuentren depositadas en la tesorería de la Sociedad y llevar a cabo un aumento en la parte de su capital social por la cantidad de quinientos millones de pesos, para ofrecimiento en suscripción y pago a los actuales accionistas de la Sociedad y la emisión de acciones que representen dicho aumento, sin constituir oferta pública.

El 1 de Octubre 2020 la compañía anunció que con ésta misma fecha celebró una Asamblea General Ordinaria de Accionistas, durante la cual los accionistas presentes adoptaron favorablemente la totalidad de las propuestas sometidas a su consideración. Dentro de los acuerdos adoptados se encuentran los que se indican a continuación: (i) La cancelación de acciones no suscritas ni pagadas que se encontraban depositadas en la tesorería de la Sociedad. (ii) Llevar a cabo un aumento en la parte variable del capital social de \$500 millones de Pesos, mediante la emisión de 125 millones de acciones a un precio de suscripción por acción de 4 pesos, para ofrecimiento en suscripción y pago a los actuales accionistas de la Sociedad en proporción a su actual tenencia accionaria, sin constituir oferta pública. Mas adelante, una vez se concluyan los trámites de actualización registral ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y demás gestiones pertinentes, incluyendo ante la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., se informará del inicio del plazo de suscripción preferente para los accionistas, así como la mecánica para el ejercicio de dicha suscripción y el destino de las acciones sobrantes, en su caso.

El 8 de Octubre 2020 la compañía anunció que después del Huracán Delta, (i) no hubo incidente alguno entre nuestros colaboradores, (ii) nuestras propiedades y hoteles bajo operación no sufrieron daños y continúan operando de forma normal y (iii) nuestros huéspedes fueron evacuados y ya retornaron a habitaciones, sin afectación en la ocupación esperada.

El 19 de Octubre 2020 la compañía anunció que se publicó en el portal establecido por la Secretaría de Economía el aviso de suscripción y pago de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020. Con motivo del aumento a la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de quinientos millones de Pesos, mediante la emisión de ciento veinticinco millones de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020 (las "Nuevas Acciones"), fue publicado en el portal establecido por la Secretaría de Economía, el aviso de suscripción mediante el cual se dan a conocer los términos, plazos, condiciones y forma en la que se realizará la suscripción y pago de las Nuevas Acciones sin constituir oferta pública. Dicho periodo de suscripción preferente será de 15 días naturales y correrá del 21 de octubre de 2020 al 4 de noviembre de 2020. Asimismo informó que el factor de suscripción será a razón de 1 Nueva Acción por cada 3.90519464 acciones de las que cada accionista sea titular.

El 21 de Octubre 2020 la compañía anunció que inicia el periodo de suscripción preferente sin oferta pública de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020. Con motivo del aumento a la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de quinientos millones de Pesos, mediante la emisión de ciento veinticinco millones de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020 (las "Nuevas Acciones"), se hace del conocimiento de los accionistas que el día de hoy inicia el periodo preferente para los accionistas de GHSF para la suscripción y pago de las Nuevas Acciones, que será de 15 días naturales y concluirá el día 4 de noviembre de 2020. Asimismo se informa que el factor de suscripción será a razón de 1 Nueva Acción por cada 3.90519464 acciones de las que cada accionista sea titular y la fecha ex-derecho será el 22 de octubre de 2020. De igual manera se hace del conocimiento de los accionistas que el ejercicio del Derecho de Preferencia podrá realizarse a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., para aquellos accionistas cuyas acciones se encuentren depositadas en dicha institución y respecto de los accionistas que mantengan físicamente sus acciones, se deberán de presentar en las oficinas de la Sociedad, ubicadas en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 20, Col. Santa Fe, 05348 Ciudad de México, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

El 29 de Noviembre 2020 la compañía anunció que se suscribieron y pagaron exitosamente el 100% de las acciones emitidas con motivo del aumento de su capital social aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el pasado 1 de octubre de 2020. Al respecto, se suscribieron y pagaron las ciento veinticinco millones de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal que fueron emitidas, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), resultando en un monto total de quinientos millones de Pesos. Todas las referidas acciones quedaron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública. Derivado de lo anterior, el capital social pagado de la Sociedad queda representado por un total de 616'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con plenos derecho de voto.

El 11 de Diciembre 2020 la compañía anunció que por acuerdo de su Consejo de Administración, tomado en sesión del pasado 22 de octubre de 2020, quedó designado como nuevo miembro de su Comité de Auditoría el señor Luis Alberto Harvey MacKissack en sustitución del señor Eduardo Díaz Balogh, quien deja de formar parte de dicho Comité. El presente comunicado se informa al público inversionista en cumplimiento a lo previsto en el Artículo 50, fracción I, inciso b) de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

Esta sección contiene la descripción parcial de algunos de los eventos relevantes. Para mayor información favor de visitar: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

---

#### a) Historia y Desarrollo de GHSF

##### **Información General**

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

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

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

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

En abril de 2014 la Compañía adquirió un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, el cual está en proceso de remodelación para operar como un hotel bajo la marca Krystal Urban. El hotel cuenta con un total de 140 habitaciones y fortaleció el posicionamiento de esta marca, que fue nueva en su momento. Comenzó a operar durante el primer trimestre de 2016.

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

En septiembre de 2014 se inició la construcción de 50 habitaciones adicionales en el hotel Krystal Resort Cancún, de dichas habitaciones 4 entraron en operación durante el último trimestre del 2014, 45 entraron en operación durante el segundo semestre de 2015 y la habitación restante entró en operación en 2016.

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

En mayo del 2015, GHSF adquirió a través de su subsidiaria poseída al 100% Inmobiliaria MB Santa Fe S. A. de C. V. un hotel en operación con 215 habitaciones en el Estado de México, el cual es operado bajo la marca Krystal con el nombre de "Krystal Satélite María Bárbara".

En octubre del 2016, la Compañía anunció la adquisición de los inmuebles consistentes en 54 unidades privativas de uso hotelero y un terreno sin construcciones de 1,043 metros cuadrados que albergan 162 suites hoteleras en aproximadamente 15,100 metros cuadrados de área utilizable, que son adyacentes al hotel Hilton® Puerto Vallarta. El monto de adquisición fue por la cantidad de EUA\$ 12.0 millones (Ps. 224 millones) y se estima una inversión adicional en el proyecto de Ps. 296 millones para un total de inversión de Ps. 520 millones. Siendo una ampliación en un hotel existente, se anticipan eficiencias operativas y economías de escala que incrementen rendimientos y márgenes. La apertura de esta ampliación fue en el segundo trimestre del 2018.

En febrero del 2017, la compañía anunció la adquisición y expansión de dos hoteles categoría gran turismo con una asociación al 50% que serán comercializados bajo la marca Krystal Grand® con un total de 933 habitaciones bajo el modelo all-inclusive. Los hoteles están ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta, dos de los destinos de playa más importantes en México y reconocidos internacionalmente como principales destinos turísticos con conectividad importante al mercado norteamericano y Europeo. El valor total de los activos es de US\$119.8 millones, de lo cual aproximadamente la mitad será financiado por deuda. HOTEL contribuirá US\$29.8 millones los cuales representan 50% del capital y consolidará la operación de ambos hoteles. El otro 50% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que actualmente son dueños de los hoteles.

En septiembre de 2013 se firmó un contrato de operación del hotel Hilton Garden Inn ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de Monterrey. En agosto del 2015 el hotel que cuenta con 134 habitaciones inició operaciones. El desarrollo de éste hotel, es el resultado de una asociación de GHSF con una afiliada de Grupo Aeroportuario Centro Norte (OMA), concesionaria del Aeropuerto Internacional de Monterrey, en la cual tenemos una participación del 15%.

En septiembre de 2013 se firmó un contrato de operación de un hotel en desarrollo ubicado en Paraíso, Tabasco. En octubre del 2015 el hotel que cuenta con 117 habitaciones inició operaciones bajo la marca Hampton Inn & Suites.

En diciembre de 2015 la Compañía firmó una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados Mexicanos con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos que incluirá un hotel 5 estrellas con unidades de Condo-Hotel así como un centro gastronómico. Ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur en la Ciudad de México y que la inversión será de Ps. 1,115 millones entre capital y deuda, 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 segunda mitad de 2022. El hotel contará con aproximadamente 250 habitaciones, será comercializado bajo la marca Hyatt Regency y operado por Grupo Hotelero Santa Fe.

En diciembre del 2015, la Compañía firmó el contrato de operación de un hotel propiedad de un tercero que se localiza en la en la avenida Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. El hotel que anteriormente era operado bajo el nombre de Double Tree Inn by Hilton, marca multinacional, fue cambiado para operar con la marca Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México. El hotel cuenta con 96 habitaciones.

En mayo del 2016, la Compañía firmó el contrato de operación de un hotel cinco estrellas de 207 habitaciones ubicado en la ciudad de Monterrey. El hotel, que es propiedad de un tercero, se localiza en Corregidora No. 519 Oriente, en la zona centro de la ciudad (Monterrey Histórico) frente a la Plaza Hidalgo a un costado del antiguo ayuntamiento. A partir del primero de Julio de 2016, el hotel fue operado por la Compañía comercializado como Krystal® Monterrey.

En mayo del 2016 la Compañía anunció una co-inversión 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 está ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur, en la Ciudad de México y la inversión total estimada de Ps. 493 millones. La Compañía aportará el 50% de la inversión. Éste es el primer proyecto de estancias prolongadas de la Compañía, que consta de un edificio que contará con 150 suites, que serán comercializadas bajo la marca Krystal Grand Suites Insurgentes y operadas por Grupo Hotelero Santa Fe.

En enero del 2017, la Compañía anunció la firma de un Contrato de Operación de un hotel cuatro estrellas/de negocios de 168 habitaciones ubicado en un centro de usos mixtos que está siendo desarrollado en Valle Oriente, Monterrey, Nuevo León. El hotel en construcción, propiedad de un tercero, se localizará en el desarrollo inmobiliario denominado "Distrito Armida", en el corazón de la zona corporativa, comercios y servicios en la prestigiada colonia Valle Oriente. Distrito Armida es un desarrollo que constará de cinco etapas con casi 600,000 metros cuadrados, donde el hotel será desarrollado en la primera etapa. Dicho hotel será operado por la Compañía bajo la marca AC Hotel by Marriott. Actualmente el hotel se encuentra en construcción y se espera comience operaciones en el 4T22.

En junio del 2018, la Compañía anunció la firma de un Contrato de Operación de un hotel tres estrellas/de negocios de 140 habitaciones ubicado en Irapuato, Guanajuato. El hotel que es propiedad de un tercero, se localiza en el 4to Cinturón Vial, cerca del centro de convenciones así como la zona industrial y a sólo 5 minutos del Centro Histórico de la ciudad. El hotel está dentro de un desarrollo de uso mixto junto a comercios y servicios. Dicho hotel será operado por la HOTEL bajo la franquicia de Accor, un grupo hotelero francés multinacional.

En junio del 2017, la Compañía anunció la firma de un Contrato de Operación del hotel Boutique Zacatecas Centro Histórico Curio Collection by Hilton de 32 suites ubicado en Zacatecas, Zacatecas. El hotel que es propiedad de un tercero, se localiza en centro histórico de Zacatecas y se encuentra en un edificio histórico del siglo XIX en el que se albergó el Banco de Zacatecas en la época del porfiriato. Dicho edificio está en proceso de remodelación y se espera comience operaciones en 2022.

En febrero del 2018 anunciamos al la firma de un Contrato de Operación del hotel 4 estrellas Hyatt Place de Aguascalientes de 144 habitaciones ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la avenida Josemaría Escrivá de Balaguer muy cerca de la planta de Nissan II y la salida a Guadalajara.

En agosto 2018 anunciamos la firma del contrato de adquisición del hotel Clevia Grand Leon con una asociación al 50%. Este hotel de 5 estrellas que está ubicado en León, Guanajuato y cuenta con 140 habitaciones. La inversión fue 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 quedó en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que anteriormente eran dueños del hotel. En enero de 2019 anunciamos la firma del contrato de franquicia con Hyatt para el Hyatt Centric León Campestre, anteriormente conocido como el Clevia Grand León. Este fue el primer contrato de franquicia HOTEL firma con Hyatt y fue el primer Hyatt Centric que abrió en el país.

En diciembre 2018 anunciamos la firma de un contrato de operación del hotel Breathless Tulum Resort & Spa categoría Gran Turismo. El resort contará con 300 habitaciones y está en construcción y se espera comience operaciones en 2022.

El julio de 2020 anunciamos la firma de un Contrato de Operación del hotel AC HOTEL by Marriott Santa Fe de 168 habitaciones ubicado en la zona de Santa Fe en la Ciudad de México. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la calle de Juan Salvador Agraz, a unos metros del Centro Comercial Santa Fe y fue inaugurado en Mayo del 2018. Dejamos de operar este hotel en Marzo 2021.

El agosto de 2020 anunciamos la firma de un Contrato de Operación del hotel Courtyard by Marriott Puebla de 154 habitaciones ubicado en la ciudad de Puebla, Puebla. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la Avenida 31 Poniente, a unos minutos del Centro Comercial Angelopolis. Dejamos de operar este hotel en Marzo 2021.

Al 31 de Diciembre del 2020 teníamos en nuestro portafolio 28 hoteles incluyendo 4 en construcción de los cuales somos propietarios de 13, contamos con una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. El portafolio cuenta con 6,987 habitaciones de las cuales 750 están en construcción. En el portafolio tenemos 3,217 habitaciones en hoteles urbanos y 3,770 habitaciones en hoteles de playa que representan el 46% y 54% de las habitaciones, respectivamente. Esperamos continuar creciendo a través de adquisiciones de hoteles, del desarrollo total o parcial de hoteles y de la operación de hoteles propiedad de terceros.

---

## Descripción del negocio:

## b) Descripción del negocio

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

## Actividad Principal:

## i) Actividad Principal

### Nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos

Nuestra plataforma de hoteles abarca distintos productos. Operamos hoteles de playa y hoteles urbanos bajo marcas propias y de terceros, incluyendo marcas propias como Krystal Grand, Krystal Hotels & Resorts, Krystal Beach y Krystal Urban y marcas licenciadas como Hilton, Hilton Resorts, Hilton Garden Inn y Hampton Inn & Suites. Al cierre de 2020, nuestras habitaciones se distribuyen de la siguiente forma:

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	Krystal Urban 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 Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Paraíso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
11	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	>36	Si	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	>36	Si	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	28	En Proceso	León	Guanajuato
14	Hyatt Place Aguas calientes	144	-	Urbano	4 estrellas	22	En Proceso	Aguas calientes	Aguas calientes
15	AC Hotel by Marriott Santa Fe	168	-	Urbano	4 estrellas	17	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
16	Courtyard by Marriott Puebla	150	-	Urbano	4 estrellas	17	En Proceso	Puebla	Puebla
<b>Subtotal Urbano</b>		<b>2,767</b>							
17	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
18	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa	Guerrero
19	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
20	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
21	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Si	Acapulco	Guerrero
22	Krystal Grand Punta Cancún	398	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
23	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	36	Si	Los Cabos	Baja California Sur
24	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	36	Si	Nuevo Vallarta	Nayarit
<b>Subtotal Playa</b>		<b>3,470</b>							
<b>Total en Operación</b>		<b>6,237</b>							
25	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo			Ciudad de México	Ciudad de México
26	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas			Monterrey	Nuevo León
27	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique			Zacatecas	Zacatecas
28	Breathless Tulum Resort & Spa	300	-	Playa	Gran Turismo			Tulum	Quintana Roo
<b>Total en Construcción</b>		<b>750</b>							
<b>Total</b>		<b>6,987</b>							

Operamos hoteles dentro de distintas categorías. Nuestros hoteles de playa abarcan desde la categoría de 3, 4 y 5 estrellas, Boutique y Gran Turismo. La SECTUR y la OMT son las encargadas de determinar y unificar los criterios en cuanto a la clasificación hotelera tomando en cuenta las instalaciones y servicios de los inmuebles tales como tamaño de las habitaciones, la limpieza y la disponibilidad de salones y servicios adicionales. Las categorías se otorgan con base en tabuladores domésticos que pueden variar de los tabuladores internacionales. Un hotel de 5 estrellas en México generalmente corresponde a un hotel de 4 estrellas en el mercado norteamericano.

### Hoteles de playa

Actualmente tenemos en el portafolio 8 hoteles, 5 propios (incluyendo hoteles propios al 50%) y 3 de terceros con una capacidad total de 3,470 habitaciones. Nuestros hoteles de playa se ubican en varios de los principales destinos turísticos de México, incluyendo Cancún, Los Cabos, Puerto Vallarta, Ixtapa y Acapulco.

Medimos el desempeño de los hoteles con base en tres métricas: ocupación, tarifa diaria e ingresos por habitaciones disponibles (RevPAR). El promedio de ocupación durante el 2020 en los hoteles de playa fue de 37% mientras que en 2019, dicha ocupación alcanzó 63%. La tarifa diaria promedio en los hoteles de playa fue de Ps. 2,076 en 2020 y de Ps. 2,484 en 2019. El RevPAR fue de Ps. 773 en 2020, mientras que dicho RevPAR fue de Ps. 1,576 en 2019.

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

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

### Hoteles Urbanos

Actualmente tenemos en el portafolio 16 hoteles urbanos con capacidad de 2,767 habitaciones. Nuestros hoteles urbanos cuentan con espacios para reuniones y convenciones y se ubican en algunos de los principales centros de negocios en México, incluyendo las ciudades de Guadalajara y Monterrey. Del total de hoteles urbanos del portafolio, 8 son de nuestra propiedad (incluyendo hoteles propios al 50%) y 8 son propiedad de terceros. El promedio de ocupación durante el 2020 en los hoteles urbanos fue de 25% mientras que en 2019, dicha ocupación alcanzó 57%. La tarifa diaria promedio en los hoteles urbanos fue de Ps. 1,172 en 2020 y de Ps. 1,365 en 2019. El RevPAR fue de Ps. 295 en 2020, mientras que dicho RevPAR fue de 784 en 2019.

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

### Segmentos en la industria hotelera

#### Tipos de Servicios

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

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

o

Nuestros hoteles operan en las siguientes categorías.

- **Hoteles de 3 estrellas.** Son hoteles con productos y servicios limitados. El restaurante tiene un menú básico. No cuentan con salones de eventos y grupos. No existen áreas de recreo. En esta categoría se ubica el hotel Ibis Irapuato.
- **Hoteles de 4 estrellas.** Son hoteles con calidad en productos y servicios más selectos y completos con relación a los de tres estrellas, tales como restaurantes y bares, salones de eventos y grupos, e instalaciones en general. En esta categoría se ubican los hoteles Krystal Urban Monterrey, Krystal Urban Ciudad Juárez, Krystal Urban Cancún, Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto[1], Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco, Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México, Krystal Urban Guadalajara, Hyatt Place Aguascalientes, Doubletree by Hilton Toluca, AC by Marriott Santa Fe, Coutyard by Marriott Puebla, Krystal Beach Acapulco y AC by Marriott Distrito Armida[2]
- **Hoteles de 5 estrellas.** Estos hoteles ofrecen servicios completos en habitaciones de superiores y villas, alimentos y bebidas con cafeterías, restaurantes, albercas, área comercial, club de niños, gimnasio, SPA, centros de negocios y salones para grupos y

convenciones y en algunas propiedades pisos de habitaciones concierge. En esta categoría se ubican los hoteles Krystal Satélite María Bárbara, Krystal Monterrey, Krystal Resort Cancún, Krystal Resort Ixtapa, y Krystal Resort Puerto Vallarta.

- **Hoteles “Boutique”**. Suelen ser hoteles pequeños, de pocas habitaciones con una identidad propia. La ubicación, arquitectura y diseño es una característica primordial en esta categoría. Ofrecen servicios y atención personalizada teniendo instalaciones extraordinarias y de un alto nivel. En esta categoría se ubica el hotel Curio Collection Zacatecas[3].
- **Hoteles “Gran Turismo”**. En esta categoría se ofrecen servicios completos y superiores en habitaciones de lujo, alimentos y bebidas en restaurantes de especialidades (alto nivel gastronómico), albercas, área comercial, club de niños, gimnasio, SPA, centros de negocios y salones para grupos y convenciones y en algunas propiedades pisos de habitaciones Concierge. Los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Grand Suites Insurgentes, Hyatt Place Aguascalientes, Hilton Puerto Vallarta Resort, Reflect Krystal Grand Punta Cancún, Reflect Krystal Grand Los Cabos, Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta, Hyatt Regency Insurgentes Mexico City[4] y Breathless Tulum Resort & Spa se encuentran dentro de este concepto.

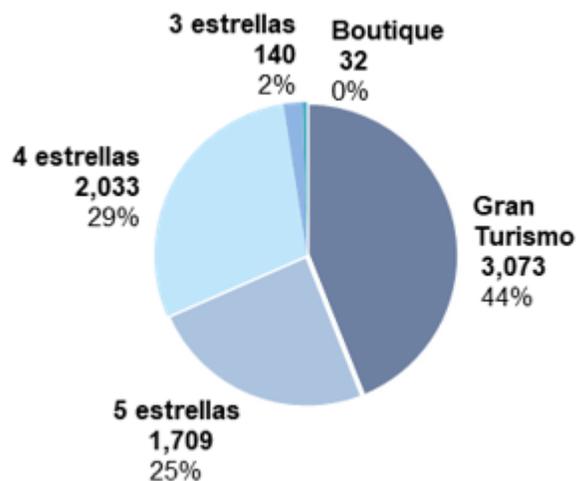
[1] GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

[2] Se encuentra en construcción

[3] Se encuentra en construcción

[4] Se encuentra en construcción

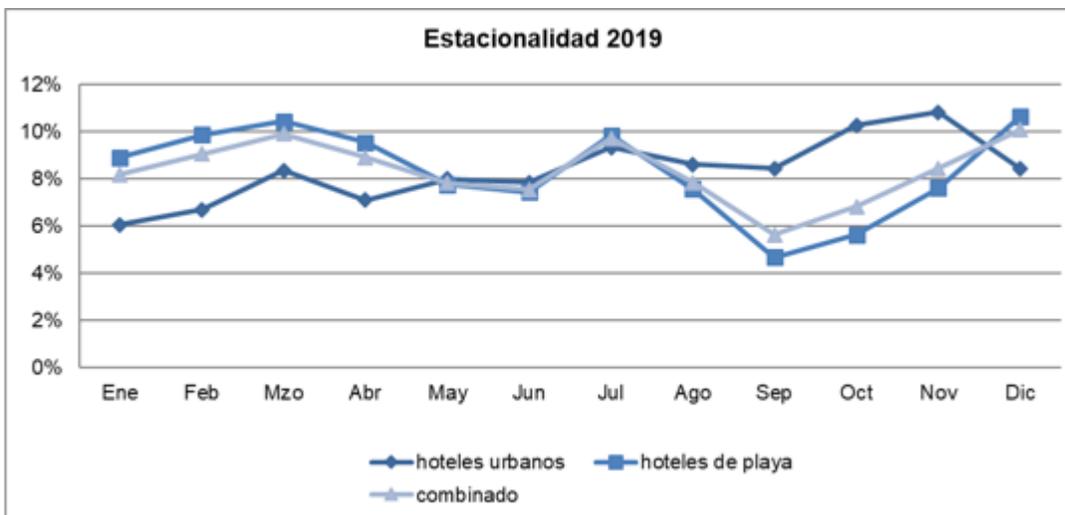
Al 31 de Diciembre del 2020, las habitaciones de nuestros hoteles se distribuyen en categorías según lo señalado en la siguiente gráfica:



### Estacionalidad

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

A continuación se incluyen gráficas por año que muestran la estacionalidad (medida como ingresos totales) de nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos durante los últimos 2 años.



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

## Canales de distribución:

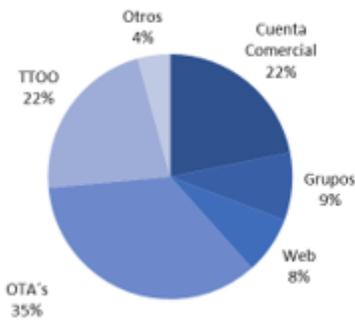
### ii) Canales de Distribución

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

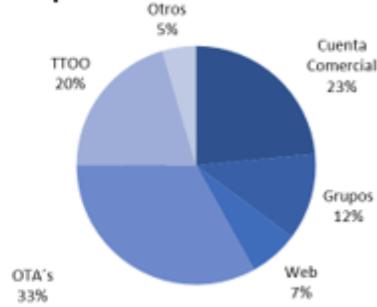
- OTAs, como PriceTravel, BestDay, Despegar, Expedia y Travelocity;
- TTOOs Nacionales;
- TTOOs Internacionales;
- ventas a través de nuestra fuerza de ventas corporativa (Grupos); y
- nuestras propias páginas de internet.

Las ventas de nuestros hoteles de playa dependen en mayor medida de nuestra distribución a través de OTAs, grupos generados por nuestra fuerza de venta corporativa, TTOOs Nacionales en y las páginas de internet de nuestros hoteles. A continuación se muestran las fuentes de nuestras ventas durante los últimos 2 años.

### Grupo Hotelero Santa Fe 2020

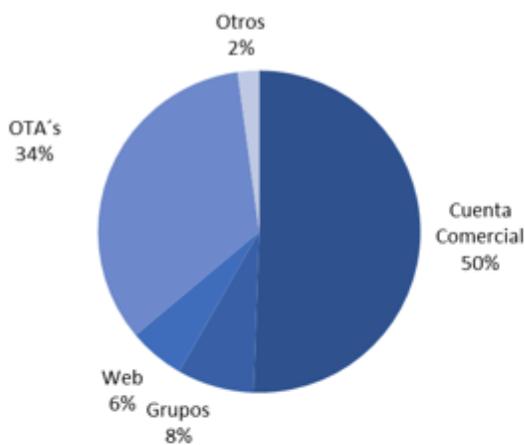


### Grupo Hotelero Santa Fe 2019

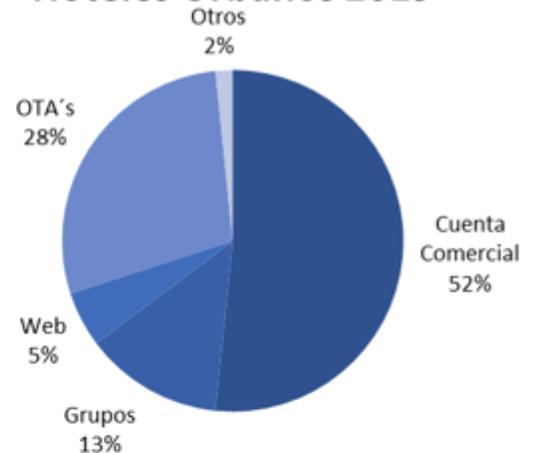


A diferencia de las ventas en nuestros hoteles de playa, la composición de las ventas de nuestros hoteles urbanos se concentra mayormente en cuentas comerciales y ventas de grupos generadas por nuestra fuerza de venta corporativa. A continuación se muestran las fuentes de dichas ventas durante los últimos 2 años.

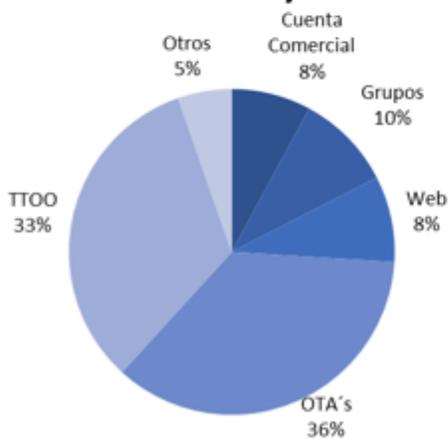
### Hoteles Urbanos 2020



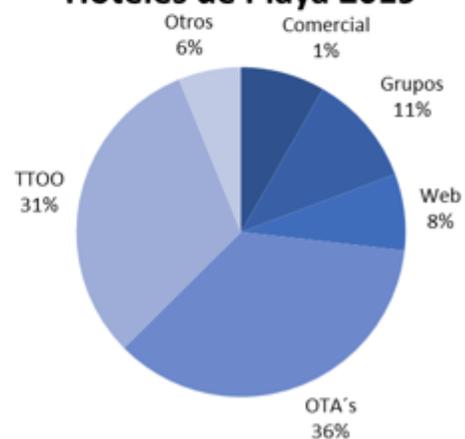
### Hoteles Urbanos 2019



### Hoteles de Playa 2020



### Hoteles de Playa 2019



## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

---

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

#### **Propiedad Intelectual**

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

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

Por otro lado, las marcas "Hilton", "Hilton Garden Inn", "Garden Inn", "Hyatt", y "Hyatt Centric", bajo las cuales operamos hoteles en Guadalajara, Puerto Vallarta y Monterrey son utilizadas conforme a los contratos de franquicia que nuestras subsidiarias han celebrado con las afiliadas de Hilton. Conforme a dichos contratos, se nos otorgan licencias o sublicencias no-exclusivas para utilizar la marca y el sistema de operación desarrollado por Hilton, Marriott, Hyatt y Accor a cambio de ciertas comisiones mensuales. El contrato de franquicia del Hotel Hilton en Guadalajara estará vigente hasta 2023, el contrato de franquicia del Hotel Hilton en Puerto Vallarta estará vigente hasta 2022, el contrato de franquicia del Hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto[1] estará vigente hasta el 2030 y el contrato de franquicia del Hotel Hyatt Centric Campestre León[2] estará vigente hasta el 2038.

Fuera de dichos derechos no tenemos derechos de propiedad o explotación bajo la marca "Hilton", "Hyatt", "Hilton Garden Inn" y/o "Garden Inn" distintos a los señalados en los contratos de franquicia respectivos.

---

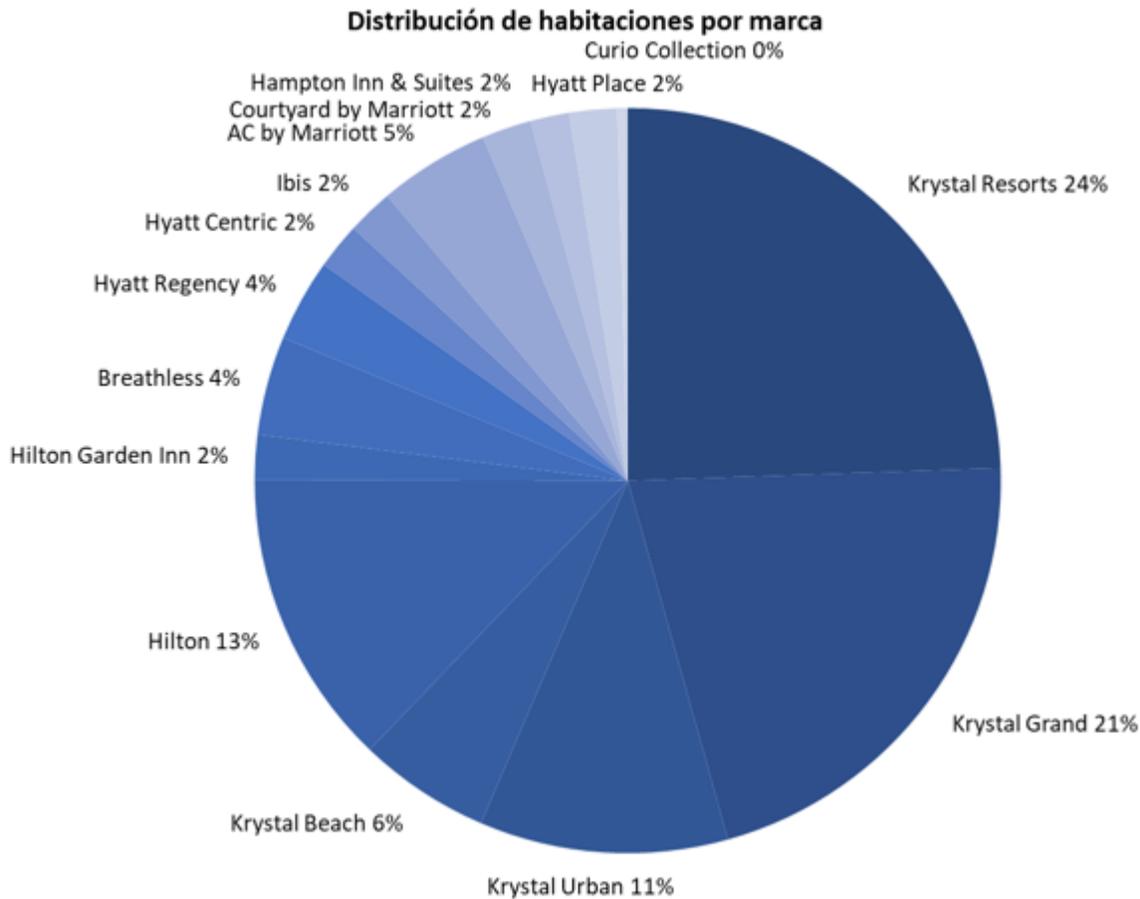
[1] GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

[2] GHSF tiene una participación del 50% en el hotel Hyatt Centric Campestre León.

La siguiente tabla contiene un resumen de las marcas más utilizadas en el curso ordinario de nuestro negocio a la fecha de este Reporte Anual. Excepto por las marcas Hilton y Hyatt, las cuales utilizamos conforme a distintos contratos de franquicia, licencia y operación, somos propietarios de las marcas señaladas en el siguiente cuadro.

La siguiente gráfica muestra el porcentaje (calculado sobre el número de habitaciones) del total de nuestras habitaciones que representan las diversas marcas que utilizamos al 31 de Diciembre de 2020:



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

Así mismo, somos titulares o tenemos licencias por parte de HWI y sus afiliados de los siguientes dominios en internet: [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com), [www.hiltonvallartaresort.com](http://www.hiltonvallartaresort.com), [www.kivc.com](http://www.kivc.com), [www.krystal-hotels.com](http://www.krystal-hotels.com), [www.krystalbusiness-hotels.com](http://www.krystalbusiness-hotels.com), [www.hiltonpuertovallarta.com](http://www.hiltonpuertovallarta.com), [www.krystal-hotels.com](http://www.krystal-hotels.com), [www.hiltonpuertoavallarta.com.mx](http://www.hiltonpuertoavallarta.com.mx), [www.hiltonvallarta.com.mx](http://www.hiltonvallarta.com.mx), [www.hiltonvallartaresort.com.mx](http://www.hiltonvallartaresort.com.mx), [www.hiltonvallarta.com](http://www.hiltonvallarta.com), [www.hiltonpvr.com](http://www.hiltonpvr.com), [www.krystalcancun.com.mx](http://www.krystalcancun.com.mx), [www.krystalixtapa.com.mx](http://www.krystalixtapa.com.mx), [www.krystalvallarta.com.mx](http://www.krystalvallarta.com.mx), [www.krystalprivilege.com](http://www.krystalprivilege.com), [www.hiltonguadalajara.com.mx](http://www.hiltonguadalajara.com.mx), y [www.hiltonginnmty.com.mx](http://www.hiltonginnmty.com.mx), La Emisora considera que dichas marcas son importantes para la identificación de la Emisora y de su negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro.

No somos titulares, licenciatarios o franquiciarios de la marca Hampton Inn & Suites con la que opera el hotel ubicado en Paraíso, Tabasco, México. No existen demandas o litigios pendientes o, hasta donde es de nuestro conocimiento, que sean una amenaza, en nuestra contra, derivado de infracciones relacionadas con derechos de propiedad intelectual o industrial de terceros.

## Principales clientes:

iv) Principales clientes

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

En años recientes, el crecimiento del mercado nacional ha resultado en una mayor participación de viajeros domésticos en nuestras ventas totales. Si bien lo anterior refleja una fortaleza del consumo nacional, también presenta una oportunidad de crecimiento conforme los turistas internacionales vayan regresando a los destinos nacionales (tanto respecto de actividad de negocio como de turismo de placer). El origen de nuestros clientes es

consistente entre nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos. A continuación se muestra una gráfica distinguiendo entre los clientes procedentes de México y el extranjero durante los últimos cuatro años:

	2017	2018	2019	2020
Nacional	69%	71%	70%	78%
Extranjero	31%	29%	30%	22%

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

## Legislación aplicable y situación tributaria:

### v) Legislación aplicable y situación tributaria

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

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

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

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

### Regulación de Operación Inmobiliaria

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

En materia de uso de suelo y la necesidad de obtener permisos y licencias de operación, la regulación a nivel estatal y municipal exige que nuestros hoteles cumplan con ciertos requisitos, como contar con licencias de funcionamiento. Dependiendo de la naturaleza de las instalaciones de nuestros hoteles, típicamente requerimos de licencias sanitarias, de construcción, autorizaciones ambientales y cumplir con reglamentos de zonificación y uso de suelo, de restaurantes, albercas, instalaciones de gimnasios, estacionamientos, venta de bebidas alcohólicas y publicidad. Adicionalmente, la

normatividad de protección civil (generalmente de naturaleza estatal y municipal) requiere que cada uno de nuestros hoteles cuente con planes relacionados con seguridad y salud laboral.

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

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

### **Regulación Ambiental**

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

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

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

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

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

### **Expropiación**

Conforme a la Ley de Expropiación, el Ejecutivo Federal tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente todos o parte de nuestros inmuebles dentro del territorio mexicano. La expropiación puede llevarse a cabo por razones de interés público o seguridad nacional. En caso de expropiación, debe pagarse una indemnización al propietario. Si existe un desacuerdo en relación al monto pagadero como indemnización, se podrá solicitar a una autoridad judicial la determinación de la misma. El importe de la indemnización debe ser cubierto por el gobierno federal, cuando el inmueble expropiado pase a su patrimonio.

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

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

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

### **Regulación Laboral**

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

### **Situación Tributaria**

La Compañía está sujeta al ISR sobre las utilidades, al deducir a los ingresos obtenidos las deducciones autorizadas. Realizamos pagos mensuales de ISR a cuenta del impuesto anual. Para el ejercicio de 2020 la tasa de ISR aplicable es del 30%. Los dividendos y/o utilidades que la Compañía pague a sus accionistas personas físicas y a los residentes en el extranjero se encuentran sujetos al pago del 10% de ISR excepto los que se decreten con cargo al saldo en la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) que la Compañía tenga al 31 de diciembre del año anterior.

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

---

## Recursos humanos:

---

### vi) Recursos Humanos

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, contábamos con un total de 2,831 colaboradores, de los cuales 1,586 colaboradores se encontraban bajo la modalidad de empleados temporales. Nuestro staff disminuyó en 23.5% en 2020 debido a las menores ocupaciones ocasionadas por el COVID 19.

Todos nuestros colaboradores son contratados a través de empresas de servicios. Del total de nuestros colaboradores el 44.7% son de confianza y el 55.3% son sindicalizados. Los trabajadores sindicalizados están afiliados a 21 sindicatos diferentes. Los salarios conforme a los contratos colectivos de trabajo son negociados cada año, mientras que el resto de las condiciones generales son negociadas cada dos años. Creemos que contamos con una buena relación con nuestros colaboradores, y en ningún momento hemos tenido huelgas o conflictos laborales.

---

## Desempeño ambiental:

---

### vii) Desempeño ambiental

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

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

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

- Separación de los residuos;
- implementación de programas de reciclaje;
- confinamiento de residuos peligrosos;
- la utilización de sensores de presencia para evitar uso de energía innecesario;
- la utilización de focos ahorradores de energía;
- la sustitución de calderas de diesel por equipos de gas;
- la utilización de planta de osmosis inversa para la potabilización del agua;
- el uso de equipos sofisticados de filtrado de agua;
- el evitar el lavado innecesario de toallas y sábanas;
- la instalación de equipos sanitarios ecológicos;
- limpieza de playas;
- capacitación de colaboradores; e
- integración de comité de Medio Ambiente.

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

---

## Información de mercado:

---

### viii) Información del mercado

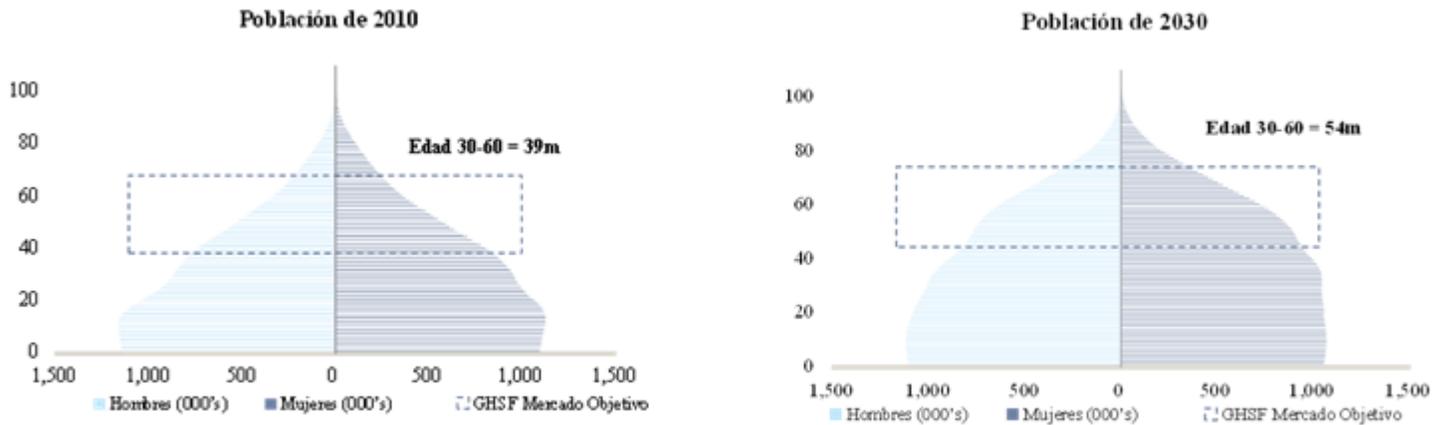
Consideramos que la industria hotelera en México tiene un gran potencial de crecimiento dada la estructura poblacional, el mejoramiento de la base macroeconómica, la creciente clase media y la recuperación y crecimiento continuo del número de viajeros nacionales e internacionales. Asimismo, la industria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

### Tendencias Económicas y Demográficas

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

En términos del entorno económico, durante el 2019, México generó un PIB de EUA1.2 trillones con lo que ocupa el lugar número 15 de las mayores economías del mundo y el segundo lugar de América Latina según el Banco Mundial. México ha gozado de un ambiente macroeconómico estable durante los últimos años como resultado de la implementación de políticas monetarias, fiscales y de endeudamiento conservadoras. El PIB real disminuyó 0.1% en 2019, disminuyó 8.5% en 2020 y de acuerdo al Fondo Monetario Internacional, se espera que aumente en un 4.5% durante el 2021.

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



Fuente: AMAI, INEGI, CONAPO

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

#### Situación Global

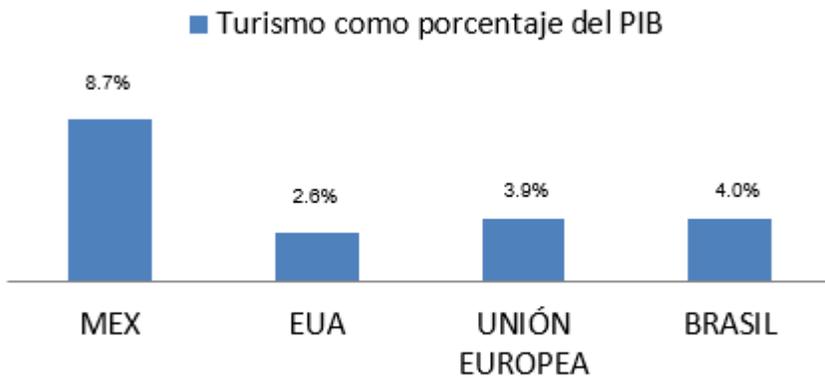
Los resultados del comportamiento del turismo mundial al cierre del 2015 confirmaron a dicho año como un período donde se fortaleció de la industria del turismo, al registrar 1,186 millones de llegadas de turistas en todo el mundo, lo que representó 50 millones más que el 2014, alcanzándose un crecimiento anual del 3.9%. Asimismo, en el 2015 se observó un mayor gasto de los turistas a nivel global, toda vez que, de acuerdo con las estimaciones de la OMT se superó la cifra de EUA\$1,260 billones, lo que significó un incremento del 4.4% en relación al 2014. La región de las Américas recibió un total de 193 millones de turistas en 2015, 12 millones más respecto a 2014, que representan el 16.2% de la cuota del mercado mundial de llegadas.

Constantemente se han tomado medidas para promover el crecimiento de la industria del turismo en el mundo. El Secretario General de la OMT ha propuesto una agenda global en torno a cuatro grandes ejes: la facilitación de los viajes –incluyendo procesos de visados y fronteras-, la política de impuestos hacia el turismo, el impulso a la conectividad aérea y la protección del turista y de la empresa. En cuanto a las expectativas del turismo global, la OMT señala en el estudio denominado “*El Turismo hacia 2030*”, que el número de llegadas de turistas internacionales en el mundo crecerá un 3.3% compuesto anual entre 2010 y 2030. Este porcentaje representa alrededor de 43 millones más de llegadas de turistas internacionales cada año, lo cual llevaría a alcanzar un total de 1,800 millones de llegadas en 2030. México cuenta con 0.5 habitaciones hoteleras por cada 100 habitantes, comparado con 1.6, 1.5 y 0.2 de Estados Unidos, Unión Europea y Brasil, respectivamente.

#### Industria Hotelera en México

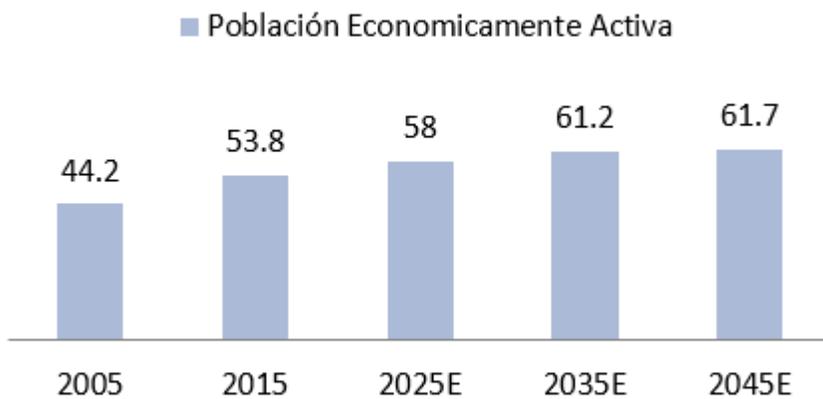
Consideramos que el sector turístico continúa siendo un pilar en la economía de México dado que, entre otras razones, crea empleo con mayor rapidez que otros sectores, se encuentra entre los sectores económicos más resistentes, reduce la pobreza, contribuye al desarrollo, puede liderar la contribución a la sostenibilidad medioambiental y contribuye a la paz social. Al 31 de diciembre de 2019, el turismo representó el 8.7% del PIB comparado con 3.9%, 4.0% y 2.6% de Brasil, Unión Europea y Estados Unidos respectivamente. El ingreso de divisas internacionales por la actividad turística, alcanzó en 2020, 23 mil millones de dólares, es decir, se quedó igual que en 2018. Durante 2019, el turismo generó más de 4.4 millones de empleos directos en México.

## Turismo como porcentaje del PIB



Fuente: WTTC 2019

## Población Económicamente Activa



Fuente: INEGI

## Habitaciones por cada 1000 habitantes



Fuente: World Economic Forum

La industria hotelera en México se encuentra altamente fragmentada y consiste principalmente en hoteles independientes que no están afiliados a ninguna marca. De acuerdo al reporte de HVS, el porcentaje de habitaciones de hoteles independientes es del 46.8%, mientras que el 34.8% está afiliado a marcas internacionales y el 18.4% marcas nacionales y regionales.

### **Turismo Nacional en México**

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

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

En Marzo 2020 llego a Mexico la pandemia del Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 tambien conocido como COVID-19) que se describe en la sección "documentos de carácter público"

### **Turismo Internacional en México**

México es el país latinoamericano con mayor turismo internacional y es uno de los principales a nivel mundial ocupando el séptimo lugar en términos de llegadas de turistas internacionales, con 45 millones de visitantes en 2019 de acuerdo a la Organización Mundial de Turismo.

En Marzo 2020 llego a Mexico la pandemia del Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 tambien conocido como COVID-19) que se describe en la sección "documentos de carácter público"

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

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

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

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

Desde la entrada de Andrés Manuel Lopez Obrador al poder el apoyo del gobierno al turismo ha sido mucho menor que antes, incluyendo el hecho que se canceló la promoción turística de México en el exterior. Adicionalmente en en Marzo 2020 llego a Mexico la pandemia del Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 tambien conocido como COVID-19) que se describe en la sección "documentos de carácter público"

Consideramos que estos últimos dos factores resultarán en una potencial caída temporal en el sector turístico en México.

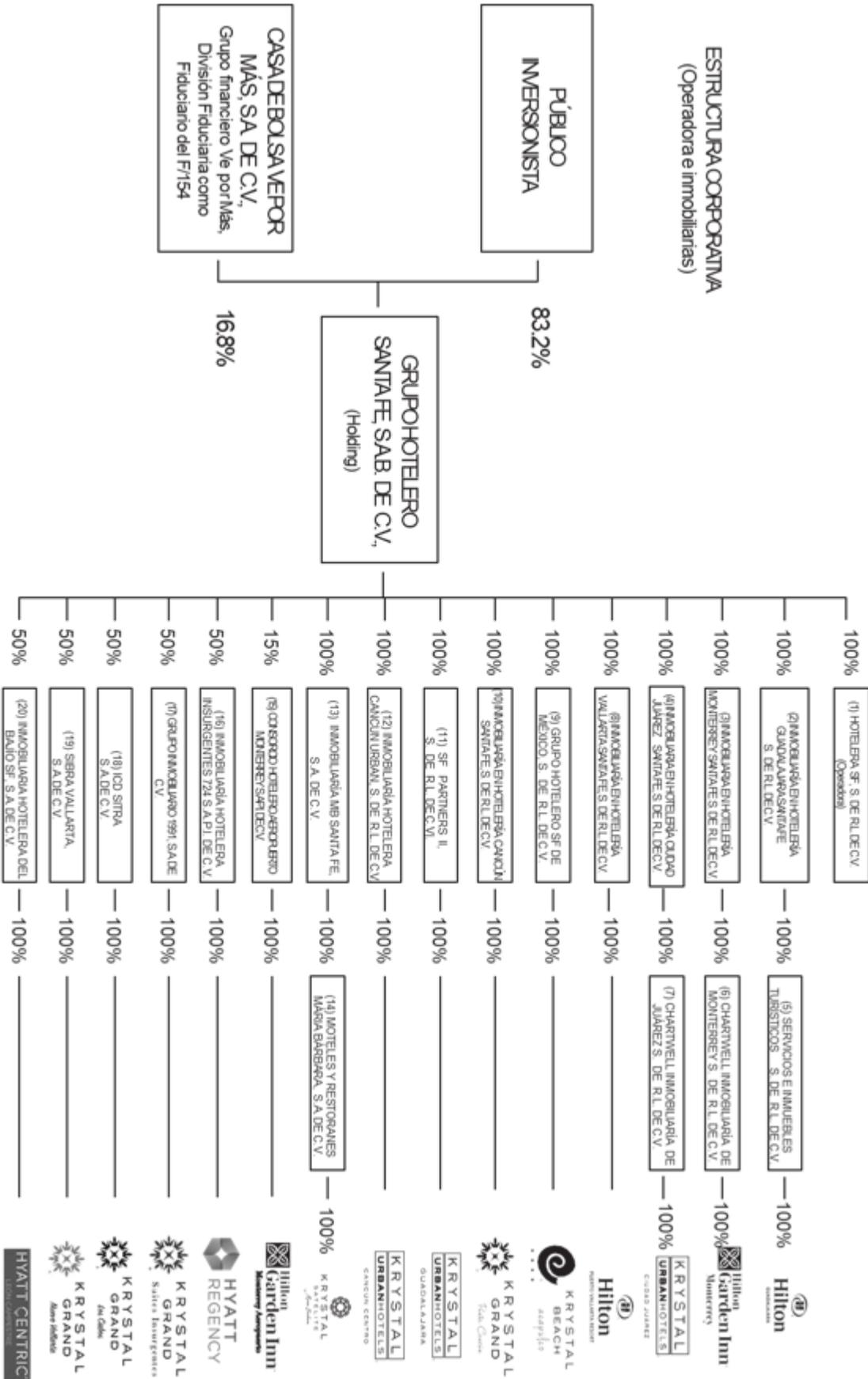
---

## **Estructura corporativa:**

---

ix) Estructura corporativa

Nuestra estructura corporativa a la fecha del presente Reporte Anual se presenta en la hoja siguiente:



## Descripción de los principales activos:

x) Descripción de los principales activos

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestros hoteles de playa y hoteles urbanos al 31 de diciembre de 2020.

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/ franquiciada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado 2019
1	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	530	Krystal Resort (propia)	1964	5*	Nac: 76% EUA: 9% Otros: 15%
2	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4*	Nac: 98% EUA: 1% Otros: 1%
3	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	502	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 51% EUA: 21% Otros: 28%
4	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 92% EUA: 6% Otros: 2%
5	Cancún	Propio	Servicio Completo	Playa	398	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 44% EUA: 29% Otros: 27%
6	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	451	Hilton (franquiciada)	2012	Gran Turismo	Nac: 57% EUA: 24% Otros: 19%
7	Los Cabos	Propio	Todo Incluido	Playa	454	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 31% EUA: 48% Otros: 21%
8	Nuevo Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	480	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 85% EUA: 3% Otros: 12%
<b>Total Playa</b>					<b>3,470</b>				

9	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	450	Hilton (franquiciada)	1994	Gran Turismo	Nac: 70% EUA: 28% Otros: 2%
10	Estado de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	215	Krystal (propia)	1994	5*	Nac: 69% EUA: 8% Otros: 23%
11	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Krystal Urban (propia)	2018	4*	Nac: 86% EUA: 8% Otros: 4%
12	Ciudad Juárez	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Urban (propia)	1998	4*	Nac: 83% EUA: 15% Otros: 2%
13	Aeropuerto de Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiciada)	2015	4*	Nac: 34% EUA: 55% Otros: 11%
14	Paraiso, Tlaxcala	Operado	Servicio Completo	Urbano	117	Hampton Inn & Suites (franquiciada)	2015	4*	Nac: 92% EUA: 3% Otros: 5%
15	Cancún	Propio	Servicio Completo	Urbano	246	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 65% EUA: 7% Otros: 28%
16	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	96	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 84% EUA: 15% Otros: 1%
17	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2016	4*	Nac: 80% EUA: 15% Otros: 5%
18	Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	207	Krystal (propia)	2016	5*	Nac: 93% EUA: 6% Otros: 1%
19	Irapuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	140	Ibis (franquiciada)	2017	3*	Nac: 97% EUA: 0% Otros: 3%
20	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	150	Krystal Grand (propia)	2017	Gran Turismo	Nac: 52% EUA: 19% Otros: 29%
21	Aguascalientes	Operado	Servicio Selecto	Urbano	144	Hyatt Place (franquiciada)	2019	3*	Nac: 87% EUA: 8% Otros: 5%
22	Leon	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Hyatt Centric (franquiciada)	2019		Nac: 77% EUA: 9% Otros: 14%
23	Puebla	Operado	Servicio Completo	Urbano	150	Courtyard (franquiciada)	1993	4*	Nac: 97% EUA: 1% Otros: 2%
24	Ciudad de México	Operado	Servicio Selecto	Urbano	168	AC by Marriott (franquiciada)	2017	4*	Nac: 94% EUA: 3% Otros: 3%
Total Urbano					2,767				
Total					6,237				

A continuación, se describen nuestras propiedades.

#### **Krystal Resort Cancún**

Este resort 5 estrellas está situado en una de las mejores playas de Cancún, frente al centro de convenciones, en el área conocida como punta Cancún, a pocos pasos de centros comerciales, lugares de entretenimiento y campos de golf. El resort fue inaugurado en 1978 y sufrió su última remodelación en el año de 2012. Este resort se encuentra en un área aproximada de 24,596 m<sup>2</sup> y cuenta con aproximadamente 44,942 m<sup>2</sup> de construcción. El hotel cuenta con 505 habitaciones y suites, 8 restaurantes y bares, entre ellos el restaurante mexicano Hacienda El Mortero, el cual es una réplica de una hacienda colonial y en el cual se puede degustar una amplia selección de platillos de la tradicional cocina mexicana. El hotel

ofrece a sus huéspedes planes todo incluido (*all inclusive*) y plan europeo. Todas las habitaciones le ofrecen al huésped minibar, caja electrónica de seguridad, TV de plasma, balcones y terrazas con maravillosas vistas del mar Caribe. El hotel cuenta con tabaquería, business center, gimnasio con equipos modernos, SPA y salón de belleza, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento. Para la organización de eventos y convenciones, el hotel ofrece 4 salones con capacidad de hasta 440 personas y áreas exteriores con espectaculares vistas.

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

Este resort de 5 estrellas se levanta en una extensa superficie de aproximadamente 7 hectáreas a la orilla de las costas del Pacífico Mexicano. El resort se encuentra ubicado junto al hotel Hilton Puerto Vallarta y dentro de la ciudad de Puerto Vallarta; asimismo, es uno de los hoteles más cercanos a la API de Puerto Vallarta, beneficiándose de la llegada de cruceros y turistas buscando una playa donde pasar el día. El hotel se inauguró en 1964 y la última remodelación se llevó a cabo en 2012. La remodelación incluyó la renovación de las albercas, la adición del restaurante Las Velas, un nuevo gimnasio totalmente equipado y un área de niños. El resort se encuentra en un área aproximada de 64,084 m<sup>2</sup>, tiene aproximadamente 91,064 m<sup>2</sup> de construcción y cuenta con 420 habitaciones, entre otras amenidades. El hotel es una propiedad decorada por calles empedradas, acueductos, vegetación tropical, 4 grandes albercas, 6 jacuzzis y más de 20 fuentes, simulando a un pequeño pueblo mexicano. El hotel ofrece a sus huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. Las habitaciones cuentan con minibar, caja electrónica, TV de plasma, balcones y terrazas con vista al mar. El hotel ofrece a los huéspedes los servicios de tabaquería, gimnasio con equipos modernos, SPA, business center, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento, canchas de tenis y raquet ball. Para eventos y convenciones el hotel cuenta con 6 espectaculares y amplios salones hasta para 1,500 personas, jardines y espacios al aire libre para organizar cualquier tipo de evento.

#### **Krystal Beach Acapulco**

El Hotel Krystal Beach Acapulco es un resort 4 estrellas ubicado sobre la playa hornos en la famosa zona dorada de Acapulco, en el corazón de la bahía Santa Lucía. Este hotel que opera bajo los planes todo incluido (*all inclusive*) y *plan europeo* se localiza convenientemente justo enfrente del parque de diversiones Papagayo y a sólo pocos minutos de centros comerciales, restaurantes, marinas, campos de golf y la vida nocturna. El hotel opera desde 1969 bajo el nombre Paraiso Marriott y fue relanzado como Hotel Krystal Beach Acapulco el 1 de julio de 2013. El hotel se encuentra en un área aproximada de 2,319 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 34,094 m<sup>2</sup> de construcción. El hotel cuenta con 400 habitaciones distribuidas a lo largo de un edificio de 19 pisos. Las habitaciones están equipadas con aire acondicionado, caja de seguridad, televisión por cable y balcón con espectaculares vistas a las montañas de la sierra madre, a la ciudad o la bahía de Acapulco. Cuenta con 2 albercas, actividades para niños, jacuzzi y deportes acuáticos. El hotel ofrece a los huéspedes un centro de negocios, internet inalámbrico, equipo audiovisual, salones de eventos, estacionamiento, 3 restaurantes, 1 bar de playa, salón de belleza y tabaquería.

#### **Krystal Grand Punta Cancún**

Este resort está ubicado en la mejor playa y zona de Cancún, Punta Cancún, donde se concentra la mejor actividad diurna y nocturna, con los mejores restaurantes, bares y clubs nocturnos de la ciudad. Esta propiedad opera bajo el régimen todo incluido y *plan europeo*. El hotel inició operaciones en 1983 y en 2006 tuvo una remodelación completa de sus instalaciones. El hotel cuenta con 295 habitaciones y suites con balcón y vista al mar, todas las habitaciones ofrecen al huésped amenidades de lujo, minibares, cajas electrónicas de seguridad, internet inalámbrico, y TV de plasma de 42". El hotel cuenta con un lobby bar de reciente creación, una cafetería restaurante O, un restaurante de cocina internacional The Grill, y 2 restaurantes de Especialidades Ayami (Oriental) y Risotto (Italiano), Bar Lounge & Terraces, Pool Bar, Beach Bar & Grill, Deli y Room Service las 24 horas, Gimnasio, Spa y salón de belleza, Kids Club, 3 albercas y estacionamiento. Para eventos y juntas el hotel cuenta con 5 salones con 377m<sup>2</sup> con capacidad hasta para 180 personas en auditorio, además de ofrecer áreas exteriores y jardines. Se encuentra en un terreno de 12,990 m<sup>2</sup>, y tiene una superficie construida aproximada de 42,707 m<sup>2</sup>.

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

El hotel es un resort Gran Turismo operando bajo el sistema todo incluido (*all inclusive*). El hotel es de los más nuevos de Puerto Vallarta habiendo abierto sus puertas en el mes de octubre 2012. Está ubicado convenientemente cerca del aeropuerto y otras atracciones turísticas frente a una de las mejores playas de Puerto Vallarta, con magníficas vistas del mar y a las montañas. También es uno de los hoteles más cercanos a la API de Puerto Vallarta, beneficiándose de la llegada de cruceros y turistas buscando una playa donde pasar el día. El resort se encuentra en un área aproximada de 12,676 m<sup>2</sup>, tiene aproximadamente 20,976 m<sup>2</sup> de construcción y cuenta con 259 habitaciones de lujo y suites, entre otras amenidades. El servicio a huéspedes bajo el sistema todo incluido (*all inclusive*) de alto nivel, incluye alimentos buffet y a la carta diariamente, bebidas nacionales e internacionales ilimitadas, servicio a la habitación las 24 horas, minibar resurtido diariamente, actividades durante el día, entretenimiento nocturno y más. Las habitaciones y suites incluyen el exclusivo Hilton's Serenity™ Concept, balcones y terrazas con vistas al mar, pantalla LCD, reloj despertador con conexión para MP3, ducha con regadera tipo lluvia, caja electrónica de seguridad tamaño laptop, mini bar, amenidades de baño de lujo. Cuenta con 8 centros de consumo para alimentos y bebidas, 3 restaurantes de especialidades, lounge con alberca y vista al mar, restaurantes buffet, lobby bar y bar en la alberca, un moderno SPA con salón de belleza, gimnasio con equipos de última generación y Kids Club. Para eventos y reuniones cuenta con más de 980 m<sup>2</sup> de espacio en salones, internet inalámbrico de alta velocidad en todas las áreas; equipo dedicado para grupos, convenciones y eventos. El Salón Vallarta cuenta con 670 m<sup>2</sup> de espacio flexible para cualquier tipo de evento. Las 3 salas ejecutivas tienen capacidad hasta para 100 personas.

#### **Krystal Resort Ixtapa**

Este resort de 5 estrellas se encuentra ubicado en la zona hotelera en una de las mejores playas de Ixtapa, frente a la zona comercial y a unos pasos de los principales campos de golf de Ixtapa. El hotel inició operaciones en 1978 y es uno de los hoteles más emblemáticos de Ixtapa, se encuentra en un área aproximada de 23,149 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 53,475 m<sup>2</sup> de construcción. El hotel cuenta con 255 habitaciones con balcón y vista al mar, todas las habitaciones ofrecen al huésped minibares, cajas electrónicas de seguridad, TV de plasma. El hotel cuenta con tabaquería, gimnasio con equipos modernos, chapoteadero, salón de belleza, albercas, estacionamiento, internet inalámbrico en todo el hotel, Kids Club. Ofrece a sus huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. El hotel cuenta con 6 centros de consumo, incluyendo la prestigiada discoteca Christine. Para eventos y convenciones el hotel cuenta con 8 salones con capacidad hasta para 1,200 personas, además de ofrecer áreas exteriores y jardines con capacidad de hasta 1,400 personas. Durante el segundo semestre del 2014 se remodelaron los baños de 100 habitaciones con lo que el 100% de las 255 habitaciones del hotel quedaron con baños renovados. Adicionalmente se llevó a cabo un retoque general en la fachada principal.

#### **Krystal Urban Cancún Centro**

La propiedad es un hotel categoría cuatro estrellas, ubicado estratégicamente en la zona Urbana más importante de la ciudad, Malecón Cancún. Está a 30 minutos del aeropuerto internacional y a 5 minutos de la franja hotelera de playa de la avenida Kukulcán. El inmueble está enclavado en un centro comercial llamado "Plaza Krystal" y rodeado de otras plazas comerciales importantes como Plaza Américas, restaurantes y bares. El hotel se construyó en 2009 y cuenta con 212 amplias habitaciones y suites en una estructura de 14 pisos con 10,048.44m<sup>2</sup> de construcción. Dentro de sus amenidades cuenta con un restaurante cafetería, bar, alberca, centro de negocios, salones para juntas y un gran salón de eventos llamado "Constelación" para 400 personas con una vista espectacular de Cancún.

#### **Hilton Guadalajara**

El Hilton Guadalajara es un hotel de 5 estrellas, ubicado en el cruce de las importantes avenidas Mariano Otero y Av. de las Rosas, convenientemente frente a la Expo Guadalajara y a 30 minutos del aeropuerto internacional. Este edificio fue el primer hotel automatizado de Latinoamérica, cuenta con una estructura de 20 pisos, 450 habitaciones, pisos ejecutivos, centro de negocios y convenciones de alto nivel, lo que lo hace estar considerado dentro de los hoteles más importantes de Guadalajara. Opera desde el año de 1994, se encuentra en un área de aproximadamente 9,950m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 59,860m<sup>2</sup> de construcción. Todas las habitaciones y suites están recientemente remodeladas y decoradas, todas cuentan con minibar, caja electrónica de seguridad, internet inalámbrico en todo el hotel. El área ejecutiva cuenta con 2 plantas y 26 habitaciones y suites decoradas en estilo moderno contemporáneo, un confortable y moderno lounge con espectaculares vistas de la ciudad, servicio especializado de concierge, sala de lectura, sala de TV, salón para juntas y check in / out Express. El hotel cuenta con 4 centros de consumo, entre restaurantes y bares, alberca remodelada y solarium exteriores, gimnasio con equipo de última generación, SPA, salón de belleza y estacionamiento. Cuenta con el centro de negocios y convenciones más grande dentro de Guadalajara. El centro de negocios le ofrece al huésped más de 600 m<sup>2</sup> de superficie con 8 salas de juntas, 3 salones semiprivados y 3 cabinas con servicio de internet de alta velocidad. El Centro de Convenciones cuenta con 10 salones con capacidad para dar servicio hasta 2,200 personas, además de ser el único hotel en la plaza con un auditorio totalmente equipado con capacidad de hasta 350 personas.

#### **Krystal Urban Monterrey**

Este hotel de negocios 4 estrellas se encuentra estratégicamente ubicado en una zona rodeada de corporativos y centros de diversión, a unos pasos del puente atirantado, a 5 minutos de la zona valle, donde se encuentran ubicadas oficinas de los más importantes corporativos industriales del norte del país, a 10 minutos de la zona industrial de Santa Catarina, a 5 minutos de las más grandes e importantes plazas comerciales, restaurantes, museos y parques de diversión. El hotel se encuentra en un área aproximada de 4,561 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 16,957 m<sup>2</sup> de construcción. El hotel ha sido remodelado ultimamente en habitaciones y áreas públicas. Cuenta con 150 habitaciones totalmente equipadas a efecto de brindar un servicio autosuficiente y productivo. Las habitaciones cuentan con horno de microondas, TV de plasma, cajas electrónicas de seguridad, internet inalámbrico en todo el hotel, así como con habitaciones para personas con capacidades diferentes. El hotel cuenta con 2 centros de consumo, terraza, gimnasio con equipo moderno, una cómoda alberca cubierta y climatizada, jacuzzi, centro de negocios abierto las 24 Hrs. Para eventos y reuniones, el hotel ofrece a los huéspedes 4 salones con capacidad de hasta 100 personas y 2 salas de reuniones.

#### **Krystal Urban Ciudad Juárez**

El hotel Krystal Urban Ciudad Juárez opera dentro del segmento de negocios. Es una propiedad de 4 estrellas ubicada a 10 minutos del Aeropuerto Abraham González, a 5 minutos del consulado de los Estados Unidos de América, el cual es el más grande del mundo, a 5 minutos de los parques industriales más importantes y la plaza comercial del área "Las Misiones" con una gran variedad de tiendas, reconocidos restaurantes y salas de cine, y a 30 minutos del Aeropuerto de El Paso, Texas. El hotel inició operaciones en 1998, se encuentra en un área aproximada de 9,316 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 13,194 m<sup>2</sup> de construcción. El hotel cuenta con 120 habitaciones diseñadas para brindar al huésped de negocios y/o placer confort y conveniencia, todas las habitaciones cuentan con horno de microondas, frigobar, doble línea telefónica, amplio escritorio con silla ergonómica, televisión por cable, internet inalámbrico de alta velocidad en todo el hotel y cajas electrónicas de seguridad. El hotel cuenta con 2 centros de consumo, un moderno centro de negocios 24 horas, tienda de conveniencia dentro de las instalaciones, tabaquería, gimnasio, alberca cubierta climatizada y estacionamiento. El hotel ofrece a sus huéspedes cuatro salas de juntas completamente equipadas hasta para 80 personas.

#### **Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto[1]**

El hotel Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México opera dentro del segmento de negocios. Es una propiedad de 4 estrellas ubicada en la avenida Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto de la Ciudad de México, El hotel inició operaciones en 1994, se encuentra en un área aproximada de 2460 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 7338m<sup>2</sup> de construcción. El hotel cuenta con 96 habitaciones diseñadas para brindar al huésped de negocios y/o placer confort y conveniencia, éste hotel para no fumadores cuenta con un restaurante, gimnasio las 24 horas, un bar lounge, estacionamiento gratuito, servicio de transporte gratuito al aeropuerto y al centro comercial, un centro de negocios y una sala de reuniones. Todas las habitaciones ofrecen wifi, televisor de pantalla plana con canales por cable, caja fuerte, reloj despertador, escritorio, silla ergonómica y cafetera.

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

El Hampton Inn and Suites Tabasco, se ubica en Villa Puerto Ceiba, en el municipio de Paraíso, Tabasco, a 40 minutos de la ciudad de Villahermosa, en una zona de intensa actividad petrolera. Este hotel cuenta con 117 habitaciones entre sencillas, dobles y para personas discapacitadas. Las habitaciones son de 26m<sup>2</sup> aproximadamente y equipadas con minibar, caja de seguridad, plancha, pantalla plana de televisión, y zonas de guardado para satisfacer las necesidades de todo tipo de huésped y con la ventaja de contar con agradables vistas a la laguna y a la basta naturaleza propia de Paraíso, Tabasco.

El hotel cuenta con una alberca al aire libre, un restaurante y un bar ubicados en la planta baja donde además se encuentran las áreas de la recepción y acceso a los elevadores de huéspedes, y en la parte opuesta de este nivel se encuentran tres salones con diferentes capacidades para todo tipo de eventos. Cuenta además con un gimnasio totalmente equipado y todos los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de todo tipo de huéspedes en un edificio con planta baja y cinco niveles, de 5,500 metros cuadrados de construcción aproximadamente, en un terreno de 8,800 m<sup>2</sup> y rodeado por un amplio estacionamiento.

#### **Krystal Urban Guadalajara**

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

con 10,300 m<sup>2</sup> de construcción en un terreno de 1,150 m<sup>2</sup>. Las habitaciones tendrán una superficie promedio de 34 metros cuadrados, cómodamente equipadas con minibar, caja de seguridad, pantallas planas de televisión de alta definición, decoradas con un estilo moderno y cómodamente distribuidas, el hotel contará con Wi Fi en todas sus áreas así como todos los servicios necesarios para viajes de negocios o de placer. El hotel contará además con un restaurante de comida internacional ubicado en la planta baja con Room service, en una zona donde se entrelazan el lobby bar, recepción, áreas de lectura, convivencia y esparcimiento, y el acceso al mezanine en donde se ubicará el Business Center y salones de juntas o eventos especiales con diferentes capacidades. El hotel inició operaciones en el 2016.

#### ***Krystal Satélite María Bárbara***

El hotel Krystal Satélite María Bárbara, es un hotel de 5 estrellas, ubicado en Av. Blvd. Manuel Ávila Camacho 2300, en la colonia San Lucas Tepetlaco del Estado de México, es un hotel ideal para reuniones sociales y de negocios, muy bien ubicado en una zona industrial y residencial del norte de la Ciudad de México. La propiedad se localiza a unas cuadras de dos de los más reconocidos centros comerciales de la zona, muy cerca de parques industriales, campos de golf, centro de convenciones y el Hipódromo de Las Américas. El hotel inició operaciones en 1957, se encuentra en un área aproximada de 9,458 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 14,967 m<sup>2</sup> de construcción. El hotel cuenta con 215 habitaciones y suites distribuidas en 3 torres, todas las habitaciones están decoradas para una experiencia de lujo y confort, con vistas al jardín central y/o alberca al aire libre; todas ellas están equipadas con escritorio, cerraduras electrónicas, acceso inalámbrico gratuito a internet, aire acondicionado, pantalla plana de 32", señal de TV por cable, caja de seguridad electrónica, línea telefónica, set para planchado y secadora de pelo. El hotel cuenta con centro de negocios, tienda de regalos, estacionamiento, restaurante, lobby bar, gimnasio y servicio a habitaciones 24 horas.

#### ***Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México***

El hotel Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México opera dentro del segmento de negocios. Es una propiedad de 4 estrellas ubicada en la avenida Rojo Gómez, a unos minutos del Aeropuerto de la Ciudad de México, El hotel inició operaciones en 1994, se encuentra en un área aproximada de 2460 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 7338 m<sup>2</sup> de construcción. El hotel cuenta con 96 habitaciones diseñadas para brindar al huésped de negocios y/o placer confort y conveniencia, este hotel para no fumadores cuenta con un restaurante, gimnasio las 24 horas, un bar lounge, estacionamiento gratuito, servicio de transporte gratuito al aeropuerto y al centro comercial, un centro de negocios y una sala de reuniones. Todas las habitaciones ofrecen wifi, televisor de pantalla plana con canales por cable, caja fuerte, reloj despertador, escritorio, silla ergonómica y cafetera.

#### ***Hyatt Regency Insurgentes Ciudad de México***

El hotel Krystal Grand Insurgentes Ciudad de México, actualmente en etapa de construcción, será un hotel Gran Turismo de 5 estrellas, ubicado en Av. Insurgentes Sur, en la Ciudad de México, el hotel formará parte de un complejo inmobiliario de usos mixtos, que contará con un área comercial y un área residencial. El hotel contará aproximadamente con 250 habitaciones y 14,400m<sup>2</sup> para construcción. El hotel contará con restaurantes, salones de eventos, bar y servicios complementarios. El hotel iniciará operaciones durante 2020.

#### ***Krystal Monterrey***

Este hotel de negocios 4 estrellas se encuentra estratégicamente ubicado en el centro de la Ciudad. Krystal Monterrey ofrece una ubicación inmejorable y una espectacular arquitectura a una corta distancia de la Macroplaza y de la Plaza Hidalgo. Sus habitaciones distribuidas en 9 pisos permiten una vista maravillosa al legendario cerro de la Silla. El hotel cuenta con 207 amplias habitaciones totalmente equipadas con wifi, mini bar, cafetera, caja de seguridad. Además ofrece restaurante, room service las 24 horas, lobby bar, gimnasio con equipo moderno, alberca techada climatizada, salones para eventos hasta 500 personas, centro de negocios abierto las 24 horas, 2 salas de juntas y estacionamiento con valet parking. El hotel tiene aproximadamente 13,572 m<sup>2</sup> de construcción.

#### ***Krystal Grand Suites Insurgentes***

Este hotel Gran Turismo ubicado en Avenida de Los Insurgentes una de las avenidas principales de la Ciudad de México a pocos minutos de Ciudad Universitaria y cerca de plazas comerciales como Plaza Inn y a 15 minutos del Centro Comercial Perisur. El inmueble cuenta con 12 pisos de altura y 150 suites de acabados superiores aproximadamente de 42 m distribuidas en 2 torres. Todas las suites ofrecen internet inalámbrico de alta velocidad, pantalla plana de 42", minibar. El hotel cuenta con 6 salones para reuniones así como 2 salas privadas de conferencia y un business center que ofrece todas las amenidades para reuniones de negocio. El hotel se encuentra en un área de 15,400 m<sup>2</sup>. A su vez el Krystal Grand Suites contará con restaurante, lobby bar, Deli y room service las 24 horas, gimnasio con equipo de última generación y estacionamiento con valet parking.

#### ***Krystal Grand Los Cabos***

Este resort Gran Turismo 5 estrellas está situado en el Mar de Cortes, los paisajes desérticos de San Jose enmarcan el lugar. Este resort se encuentra en un área aproximada de 27,265 m<sup>2</sup> y cuenta con aproximadamente 76,682 m<sup>2</sup> de construcción. El hotel cuenta con 454 habitaciones y suites, 12 restaurantes y bares, entre ellos restaurantes de especialidades El Mortero comida mexicana, Risotto menú italiano, Ayami un concepto asiático y The Grill comida internacional a la carta. Restaurante O restaurante buffet para desayunos, comidas y cenas. Take a Bite, Surfos cocteles y snacks, Martini & Tapas Bar, Sky Lounge, Lobby Bar, Oasis Pool Bar y Time Out. El hotel ofrece a sus huéspedes plan todo incluido (*all inclusive*). Todas las habitaciones le ofrecen al huésped minibar, caja electrónica de seguridad, TV de plasma, balcones con maravillosas vistas del mar de Cortés. El hotel cuenta con tabaquería, business center, gimnasio con equipos modernos, SPA, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento, servicio a habitaciones 24 horas, 4 piscinas, kids club con chapoteadero y área de juegos para adolescentes. Para la organización de eventos y convenciones, el hotel ofrece 8 salones con capacidad de hasta 1000 personas y áreas exteriores con espectaculares vistas.

#### ***Krystal Grand Nuevo Vallarta***

Este Hotel de Gran Turismo ubicado en Playa Dorada (Flamingos) Este resort se encuentra en un área aproximada de 31,087m<sup>2</sup> y cuenta con aproximadamente 50,928 m<sup>2</sup> de construcción. El hotel cuenta con 480 habitaciones y suites, 11 restaurantes y bares, entre ellos restaurantes de especialidades El Mortero comida mexicana, Risotto menú italiano, Ayami un concepto asiático y The Grill comida internacional a la carta. Restaurante O restaurante buffet para desayunos, comidas y cenas. Take a Bite, Surfos cocteles y snacks, Sky Lounge, Lobby Bar y Time Out. El hotel ofrece a sus huéspedes plan todo incluido (*all inclusive*). Todas las habitaciones le ofrecen al huésped minibar, caja electrónica de seguridad, TV de plasma, balcones con maravillosas vistas del mar de Flamingos. El hotel cuenta con tabaquería, business center, gimnasio con equipos modernos, SPA, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento, servicio a habitaciones 24 horas, piscina para adultos, kids club con

chapatoteadero y area de juegos para adolescentes. Para la organización de eventos y convenciones, el hotel ofrece 8 salones con capacidad de hasta 1500 personas y áreas exteriores con espectaculares vistas.

#### ***Ibis Irapuato***

Este hotel de 3 estrellas se localiza a 30 minutos del Aeropuerto Internacional del Bajío con una excelente ubicación hacia los Parques Industriales de la Ciudad. El hotel cuenta con 140 habitaciones equipadas con lo necesario para el hombre de negocios. Televisión con cable, Aire Acondicionado, Calefacción, Teléfono. Servicio de restaurante, bar y lavandería así como transportación a 10 kms de los principales Parques Industriales. Ubicado dentro de una plaza comercial que ofrece opciones gastronómicas y complementa la estadía del huésped. El hotel se encuentra en un área aproximada de 5,253 m<sup>2</sup> y tiene aproximadamente 15,117 m<sup>2</sup> de construcción.

#### ***Hyatt Place Aguascalientes***

Se ubica en el corazón de la zona industrial más importante del Bajío, a 20 minutos del centro, cerca del aeropuerto, universidades y centros comerciales. Su atmosfera casual y confortable es la mejor opción para disfrutar de una ciudad llena de tradiciones, fiestas y bellezas arquitectónicas. Hotel de 4 estrella cuenta con 144 habitaciones, acceso a internet Wi Fi gratuito, estacionamiento en cortesía, gimnasio abierto 24 horas, alberca al aire libre, salas de juntas con capacidad hasta 60 personas. Tiene aproximadamente 7,500m<sup>2</sup> de construcción.

#### ***Hyatt Centric Campestre Leon***

Ubicado en Puerta Bajío, el distrito de estilo de vida más vibrante de la región, que ofrece inspiración para los cinco sentidos. Cerca del Parque Metropolitano y a 20 minutos del Centro de Convenciones Poliforum y de los parques industriales. A pocos minutos de Casa de Piedra en donde se ubican los mejores restaurantes de León. A 10 minutos de Outlets de calzado y ropa y de los más importantes parques industriales. Cuenta con 140 habitaciones, Wi Fi sin costo, Piscina al aire libre, Gimnasio, 2 restaurantes, Centro de negocios, Room Service 24 horas, Salones para convenciones hasta 450 personas, Estacionamiento en cortesía.

#### ***Courtyard by Marriott Puebla***

Es un hotel que ofrece fácil acceso a una variedad de sitios importantes que incluyen el Parque Industrial FINSA, el Parque Industrial Puebla 2000 y las planta de Volkswagen y Audi. Cuenta con 140 habitaciones, Wi Fi sin costo, Piscina al aire libre además de solarium, Gimnasio, restaurante, lobby bar, market, Centro de negocios, Salones de eventos hasta para 1500 personas, Estacionamiento en cortesía.

#### ***AC by Marriott Santa Fe***

Situado en el corazón de la ciudad de Mexico. Este AC Hotel By Marriott Santa Fe en el estilo francés cuenta con 168 habitaciones. Se incluyen servicios de habitaciones 24 horas, limpieza en seco y servicio de periódico.

La propiedad se encuentra ubicada en la zona financiera de la ciudad. Entre los servicios que ofrece es room Service 24 horas, gimnasio, alberca techada climatizada, sala de juntas, salones para convenciones hasta 250 personas, restaurante, lobby bar, WiFi en cortesía, estacionamiento

#### ***AC by Marriot Distrito Armida***

Actualmente en etapa de pre-construcción, será un hotel Gran Turismo de 5 estrellas ubicado convenientemente en la Zona Valle, en el corazón ejecutivo y financiero de mayor crecimiento de la Ciudad de Monterrey. Cerca de centros comerciales, Macroplaza, Paseo Santa Lucía, museos y parques. El hotel contará con 168 habitaciones ejecutivas de lujo. Restaurante, Bar, Terraza, Salas de Juntas con capacidad hasta 30 personas, Gym, WiFi y tiene aproximadamente 8,500 m<sup>2</sup> de construcción.

#### ***Curio Collection Zacatecas***

Este Hotel Boutique se encuentra ubicado en el centro de la Ciudad de Zacatecas rodeado de edificios barrocos como la Catedral. A 5 minutos del Cerro de la Bufa donde se trasladan los visitantes por teleférico al Cerro del Grillo. A 10 minutos de la Mina El Edén en donde en el interior hay una discoteca única en el mundo. Zacatecas en 1993 fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO. El Hotel contara con 32 habitaciones tipo Suites, Restaurante con gastronomía típica de la Región, Bar, Terraza, Gym, Jacuzzi. Un salón principal para grupos y eventos con capacidad hasta 70 personas. Etapa de pre- construcción y cuenta con aproximadamente 4,557 m<sup>2</sup> de construcción.

#### ***Breathless Tulum***

Ubicado cerca de la zona arqueológica de Tulum. A 10 minutos de la zona hotelera y acceso a Club de Playa con servicio de Restaurante, albercas y bar. Hotel de 5 estrellas con 300 habitaciones de lujo incluyendo suites, masters y presidencial. Servicios de gimnasio, spa, temazcal, alberca, pool bar, bar, estacionamiento, restaurantes de especialidades y salones de convenciones hasta para 1000 personas. Contará aproximadamente con 47,000 m<sup>2</sup> de construcción.

#### ***SLS Cancun***

Ubicado en Puerto Cancún. Un hotel life style con 45 suites de super lujo con decoración de clase mundial. El restaurante Lenya es una nueva parrilla argentina inspirada en sabores de Japón, fusionando el encanto rústico de la cocina de llama abierta con el entorno icónico y moderno del SLS Cancún

Master planned con 250 metros de playa, un club de playa privado, un puerto deportivo privado, 4500 m<sup>2</sup> de compras con mas de 100 tiendas y boutiques y un campo de golf de 18 hoyos diseñado por Tom Weiskopf quien es un golfista profesional que se ha convertido en un destacado arquitecto de campos de golf.

Servicios de gimnasio, spa, alberca, lobby bar y valet parking.

#### **Activos dados en garantía**

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

#### **Seguros**

Mantenemos una política de seguros que creemos es habitual dentro de la industria hotelera. En relación con nuestras operaciones, contamos con un seguro que cubre cualquier daño físico causado a nuestras propiedades de forma accidental e imprevista, incluyendo daños por terremoto,

incendio, erupción volcánica y fenómenos hidrometeorológicos. Contamos con un seguro de pérdida consecencial, el cual cubre utilidades, salarios y gastos fijos por un período de 12 de meses, a consecuencia de la realización de los riesgos de incendio, rayo o cualquier otro contratado (exceptuando terremoto, erupción volcánica y fenómenos hidrometeorológicos, donde solo se cubren salarios y gastos fijos). Asimismo, contamos con un seguro de responsabilidad civil, el cual cubre cualquier daño que un tercero pudiera sufrir en sus bienes o su persona por el uso de nuestras instalaciones. De igual manera, contamos una fianza de fidelidad, la cual cubre las pérdidas que pudiera sufrir la Compañía por el abuso o malos manejos de los empleados que administran, custodian o manejan efectivo.

---

[1] GHSF tiene una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto.

---

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

---

xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

### Litigios

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

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

---

## Acciones representativas del capital social:

---

xii) Acciones representativas del capital

El 23 de septiembre de 2013, la Asamblea General de Socios de la Compañía acordó incrementar el capital social en \$282.5 millones (USD 22.4 millones). Dicho incremento se realizó por cada uno de los socios en proporción a su participación actual en el capital social.

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

El 15 de junio de 2016, se aprobó en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, un aumento del capital social de la Compañía en su parte variable en una cantidad de \$2,156,250,000, mediante la emisión de 215,625,000 acciones ordinarias, nominativas, de la clase "II", sin expresión de valor nominal, para que las mismas fueran ofrecidas para su suscripción y pago en la Oferta Subsecuente.

El 25 de Marzo de 2018, Nexxus Capital, uno de los fundadores de la Compañía, a través de su fondo Nexxus Capital Private Equity Fund III L.P. ("Nexxus"), distribuyó entre sus inversionistas (Limited Partners) la totalidad de su participación en el capital de HOTEL, equivalente al 19.1% (93,985,417 acciones) de las acciones totales en circulación. Previo a esta distribución, el número de acciones del gran público inversionista asciende a 227,399,831, equivalentes al 46.3% de las acciones totales en circulación. Como consecuencia, el porcentaje de acciones flotantes alcanzará el 65.4% (321,385,248 acciones).

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$3,955 millones. El capital social de la Emisora está integrado por una parte fija representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "I", sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y por una parte variable, la cual es ilimitada, representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "II", sin expresión de valor nominal. El capital social en circulación de la Emisora está integrado por 616,084,530 Acciones, de las cuales 24,727 corresponderán a la parte fija del capital social y 616,059,803 corresponden a la parte variable.

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

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

---

## Dividendos:

---

### xiii) Dividendos

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

Conforme a la legislación mexicana por lo menos el 5% de las utilidades netas de cada año (deduciendo el reparto de utilidades y demás deducciones necesarias conforme a la legislación mexicana) debe destinarse a la reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea igual al 20% del capital social de tiempo en tiempo (con ajuste por inflación). Al 31 de Diciembre de 2020, nuestra reserva legal asciende a Ps. 190.5 millones o 5.6% de nuestro capital social.

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

---

**[424000-N] Información financiera**

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
Ingresos	1,070,535,000.0	2,237,902,000.0	2,064,941,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	620,800.0	1,467,920,000.0	1,395,456,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	(288,132,000.0)	378,749,000.0	450,555,000.0
Utilidad (pérdida) neta	(521,181,000.0)	164,042,000.0	267,337,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	(1.04)	0.34	0.56
Adquisición de propiedades y equipo	92,114,000.0	243,319,000.0	973,319,000.0
Depreciación y amortización operativa	236,451,000.0	237,293,000.0	196,367,000.0
Total de activos	10,259,486,000.0	10,252,731,000.0	10,175,405,000.0
Total de pasivos de largo plazo	3,536,406,000.0	3,463,868,000.0	3,613,828,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	73.0	43.0	36.0
Rotación de cuentas por pagar	92.0	63.0	62.0
Rotación de inventarios	37.0	22.0	22.0
Total de Capital contable	5,991,768,000.0	6,032,242,000.0	5,844,085,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

**Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:**

## a) Información financiera seleccionada

Las siguientes tablas contienen información financiera consolidada y operativa histórica seleccionada de la Emisora por los periodos indicados en las mismas que se derivan de los Estados Financieros Consolidados. Dichas tablas deben leerse en conjunto con la sección titulada "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera", así como con los Estados Financieros Consolidados y las notas a los mismos incluidos en este Reporte Anual. Los Estados Financieros Consolidados 2020 y por los años terminados en las fechas que se indican, han sido preparados de conformidad con las NIIFs con fecha 31 de marzo de 2021.

Estados Consolidados de Situación Financiera			
(Miles de Pesos)			
Por los años terminados al 31 de diciembre de			
	2020	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	539,133	179,884	102,804
Cuentas por cobrar, neto	92,407	232,535	170,882
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13,115	37,135	10,255
Otras cuentas por cobrar	2,756	7,877	3,048
Impuestos por recuperar	391,852	355,913	407,204
Inventarios	21,650	25,229	29,052
Pagos anticipados	31,743	20,855	20,930
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,092,636</b>	<b>860,428</b>	<b>744,178</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido	104,657	131,451	134,755
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,491,501	8,690,065	8,682,110
Otros activos	36,205	29,051	20,436
Inversiones en asociadas	37,897	38,739	120,324
Impuestos a la utilidad diferidos	150,974	148,184	118,790
Crédito mercantil	345,617	354,815	354,815
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>9,166,850</b>	<b>9,392,303</b>	<b>9,431,230</b>
<b>Total activo</b>	<b>10,259,486</b>	<b>10,252,731</b>	<b>10,175,408</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	227,457	217,594	254,802
Proveedores	162,793	173,894	186,464
Pasivos acumulados	64,877	78,884	65,609
Impuestos por pagar	165,243	172,045	124,839
Provisiones	35,389	42,228	29,890
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18,319	10,902	10,541
Anticipos de clientes	57,224	61,072	44,347
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>731,313</b>	<b>786,620</b>	<b>717,492</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,661,689	2,564,307	2,740,161
Beneficios a los empleados	10,330	7,625	5,473
Impuestos a la utilidad diferidos	862,257	888,533	867,715
Otros pasivos	2,131	3,404	479
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>3,536,406</b>	<b>3,463,869</b>	<b>3,613,828</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,267,719</b>	<b>4,220,489</b>	<b>4,331,320</b>
<b>Capital contable</b>			
Capital social	3,954,707	3,454,707	3,454,707
Recompra de acciones	-	-32,839	-41,367
Reserva legal	190,493	190,493	190,493
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	80,000
Utilidades retenidas	645,355	1,044,267	864,909
Capital contable - Atribuible a accionistas de la Compañía	4,833,017	4,736,628	4,548,736
Participación no controladora	1,158,750	1,295,614	1,295,349
<b>Total del capital contable</b>	<b>5,991,767</b>	<b>6,032,242</b>	<b>5,844,085</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>10,259,486</b>	<b>10,252,731</b>	<b>10,175,408</b>

	Estados Consolidados de Utilidad Integral (Miles de Pesos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
<b>Ingresos de Operación:</b>			
Habitaciones	499,678	1,096,658	1,105,587
Alimentos y bebidas	415,549	860,367	731,512
Otros	155,308	280,876	227,842
<b>Total de ingresos de operación:</b>	<b>1,070,535</b>	<b>2,237,901</b>	<b>2,064,941</b>
<b>Costos departamentales y gastos:</b>			
Habitaciones	142,030	233,185	223,853
Alimentos y bebidas	283,269	491,808	414,042
Otros	24,436	45,089	31,590
<b>Total de costos departamentales y gastos:</b>	<b>449,734</b>	<b>770,082</b>	<b>669,485</b>
<b>Utilidad departamental</b>	<b>620,801</b>	<b>1,467,819</b>	<b>1,395,456</b>
<b>Gastos indirectos:</b>			
Administración	265,917	340,336	280,945
Publicidad y rentas	118,570	208,758	189,787
Mantenimiento y costos energéticos	175,144	249,989	221,638
<b>Total de gastos indirectos</b>	<b>559,630</b>	<b>799,083</b>	<b>692,370</b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y de depreciación</b>	<b>61,170</b>	<b>668,736</b>	<b>703,086</b>
<b>Gastos inmobiliarios y depreciación:</b>			
Impuesto predial	13,845	13,691	7,188
Seguros	25,134	22,846	22,454
Depreciación y amortización	236,451	237,293	196,367
Estimación para pérdida por deterioro	61,159		
Gastos pre operativos	3,587	5,586	13,300
Gastos de expansión	7,501	9,954	12,717
Estimación para pérdida crediticia esperada	3,124		
Otros	-1,500	678	505
<b>Total gastos inmobiliarios y de depreciación</b>	<b>349,302</b>	<b>289,988</b>	<b>252,531</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>-288,132</b>	<b>378,748</b>	<b>450,552</b>
<b>Ingreso (costo) financiero:</b>			
(Gasto) por intereses, neto	-130,913	-173,941	-137,916
(Pérdida) en cambios, neta	-105,305	71,933	7,624
Otros costos financieros	-5,360	-6,647	-7,243
<b>(Costo) financiero, neto</b>	<b>-241,578</b>	<b>-108,655</b>	<b>-137,535</b>
<b>Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes</b>	<b>-742</b>	<b>2,370</b>	<b>972</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad y participación no controladora</b>	<b>-530,452</b>	<b>272,463</b>	<b>313,992</b>
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>-9,270</b>	<b>108,421</b>	<b>46,655</b>
<b>Utilidad (pérdida), neta</b>	<b>-521,182</b>	<b>164,042</b>	<b>267,337</b>
<b>Propietarios de la compañía</b>	<b>-398,912</b>	<b>179,364</b>	<b>265,980</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>-122,270</b>	<b>-15,322</b>	<b>1,387</b>
<b>Utilidad (pérdida) controladora, neta</b>	<b>-521,182</b>	<b>164,042</b>	<b>267,337</b>
<b>Utilidad básica por acción (expresada en pesos)</b>	<b>- 1.04</b>	<b>0.34</b>	<b>0.55</b>

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA Ajustada de los Estados Financieros Consolidados para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018. La UAFIDA Ajustada representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes con el objetivo de presentar el resultado consolidado de GHSF.

Reconciliación de UAFIDA Ajustada (Miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Utilidad de operación	- 288,132	378,748	450,552
Depreciaciones y amortizaciones	236,451	237,293	196,367
Estimación para pérdida por deterioro	61,159	0	0
UAFIDA	9,478	616,041	646,919
Otros gastos no recurrentes	26,420	13,988	2,856
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	11,088	15,540	26,017
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>46,986</b>	<b>645,569</b>	<b>675,792</b>

---

### **Información financiera trimestral seleccionada:**

---

Debido a que este es el reporte anual, no aplica esta sección.

---

### **Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:**

---

La Emisora no tiene este tipo de emisiones.

---

### **Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:**

---

b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica

	2020			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	228,485	790,631	51,420	1,070,535
Depreciación y amortizaciones	89,649	135,758	11,044	236,451
Utilidad (pérdida) de operación	-55,595	-66,517	-166,020	-288,132
Utilidad (pérdida) neta consolidada	-261,994	-48,632	-164,986	-521,181

	2019			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	642,809	1,486,819	108,273	2,237,901
Depreciación y amortizaciones	92,414	110,545	34,334	237,293
Utilidad (pérdida) de operación	154,150	346,131	-121,535	378,746
Utilidad (pérdida) neta consolidada	96,045	208,936	-140,939	164,042

	2018			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	666,937	1,302,623	95,381	2,064,941
Depreciación y amortizaciones	72,518	108,248	15,601	196,367
Utilidad (pérdida) de operación	202,804	363,211	(115,461)	450,555
Utilidad (pérdida) neta consolidada	173,228	191,788	(97,680)	267,337

## Informe de créditos relevantes:

### c) Informe de Créditos Relevantes

Ver Sección "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera", sección Deuda Actual, del presente Reporte Anual.

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

---

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

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

### Indicadores Clave del Desempeño Operativo

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

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

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

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

Evaluamos el desempeño del RevPAR de cada hotel en términos absolutos para períodos anteriores, así como desde la perspectiva regional y desde la perspectiva de todo nuestro negocio con respecto a nuestros niveles históricos. Los ingresos por habitaciones representaron aproximadamente el 47% de los ingresos totales de nuestro portafolio para el año terminado al 31 de diciembre de 2020, mientras que los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 39%, y los otros ingresos representaron el 14%.

A continuación se muestra la evolución de nuestras tasas de ocupación, ADR y RevPAR desglosadas por año que fueron sumados al portafolio de operación de GHSF al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, para hoteles propios tanto urbanos como de playa.

Cifras en Pesos		Acumulado Enero a Diciembre			
Clasificación de Hoteles		2020	2019	Var.	% Var.
<b>Total Hoteles en Operación</b>		<b>25</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones		6,009	5,845	164	2.8
Ocupación		31.8%	62.8%	(31.0 pt)	(31.0 pt)
ADR		1,275	1,379	(104)	(7.6)
RevPAR		405	865	(460)	(53.2)
<b>1</b>	<b>Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones		3,741	3,740	1	0.0
Ocupación		29.5%	61.0%	(31.5 pt)	(31.5 pt)
ADR		1,236	1,317	(81)	(6.1)
RevPAR		365	803	(438)	(54.6)
<b>1.1</b>	<b>Hoteles Propios Estabilizados</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones		2,517	2,516	1	0.0
Ocupación		30.2%	62.7%	(32.5 pt)	(32.5 pt)
ADR		1,231	1,319	(88)	(6.6)
RevPAR		372	827	(455)	(55.0)
<b>1.2</b>	<b>Hoteles Propios en Maduración</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones		1,224	1,224	-	0.0
Ocupación		28.1%	57.6%	(29.5 pt)	(29.5 pt)
ADR		1,247	1,312	(65)	(4.9)
RevPAR		350	755	(405)	(53.6)
<b>2</b>	<b>Hoteles en Administración<sup>(1)</sup></b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones		2,268	2,105	163	7.7
Ocupación		35.5%	65.9%	(30.4 pt)	(30.4 pt)
ADR		1,328	1,480	(152)	(10.3)
RevPAR		471	975	(504)	(51.7)

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

(1) La disminución en el número de cuartos es debido a la salida del DoubleTree by Hilton Toluca del portafolio

#### Principales factores que afectan nuestros resultados de operación

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

- **Demanda.** La demanda por servicios de hotelería, por lo general fluctúa con la actividad de la economía en general. En los últimos años en México el nivel de demanda por servicios de hotelería ha sido negativamente impactado por temas de crisis económica, financiera, sanitaria y temas de seguridad, pero también ha sido positivamente impactado por el crecimiento del turismo en nuestro país, el dinamismo de la economía mexicana y de su actividad industrial y manufacturera. Se espera que el desempeño de nuestra tasa de ocupación, ADR, y RevPAR se vean impulsados por factores como el crecimiento del empleo regional y local, el ingreso personal, el crecimiento económico de las empresas, y la actividad aeroportuaria, de negocios en general y de viajes de placer.
- **Oferta.** La oferta de servicios de hotelería depende mayoritariamente de la penetración de hoteles para viajeros de placer y negocio y del desarrollo de nuevos hoteles. El desarrollo de nuevos hoteles es impulsado principalmente por la voluntad de los grupos hoteleros de expandirse en una región determinada; aunque existen algunas barreras de entrada, como por ejemplo la ubicación del desarrollo, la disponibilidad de financiamiento y el desempeño de los hoteles existentes.
- **Ingresos.** Al 31 de diciembre de 2020, la mayor parte de nuestros ingresos proviene de hoteles propios. A esta fecha contábamos con 13 hoteles que son propiedad del grupo al 100% y que estaban en operación a esa fecha, de los cuales 5 están ubicados en algunas de las playas más importantes de México y 7 ubicados en algunas de las ciudades más grandes de México. En concreto, nuestros ingresos se componen de:

**Ingresos por habitaciones.** La tasa de ocupación y el ADR son los principales determinantes de los ingresos por habitaciones. Los ingresos por habitaciones representan la mayor parte de nuestros ingresos totales. En 2020 los ingresos por habitaciones representaron el 49% de los ingresos totales.

**Ingresos por alimentos y bebidas.** La tasa de ocupación y el tipo de huésped, así como el segmento del hotel (los hoteles de servicio limitado generalmente cuentan con una selección limitada de servicios de alimentos y bebidas) son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas a comparación con los hoteles urbanos. En 2020 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 38% de los ingresos totales.

**Otros ingresos.** La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos pueden derivar de servicios de teléfono, estacionamiento, renta de salones y otros servicios al huésped. Algunos hoteles, debido al limitado enfoque de los servicios ofrecidos y al tamaño, o limitaciones de espacio, pueden no tener instalaciones que generen otros ingresos. Por otro lado, los ingresos generados por la operación de hoteles que son propiedad de terceros están incluidos en esta categoría; dichos ingresos se componen de una comisión sobre ingresos y otra sobre utilidad de los hoteles operados para terceros. En 2020 los otros ingresos representaron el 13% de los ingresos totales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- En Marzo 2020 ligo a Mexico la pandemia del Coronavirus con Síndrome Respiratorio Agudo Severo (SARS-CoV-2 también conocido como COVID-19) que se describe en la sección "documentos de carácter público"

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

---

## Resultados de la operación:

---

Los resultados de la operación que se describen en este apartado están relacionados con los Estados Financieros Consolidados para 13 hoteles en operación de nuestro portafolio, los cuales son propiedad de la Compañía, así como los resultados de nuestra compañía operadora. Los hoteles que se están considerando en estas métricas son:

- Hilton Guadalajara
- Krystal Urban Monterrey
- Krystal Urban Ciudad Juárez
- Krystal Urban Cancún
- Krystal Satélite María Barbara
- Krystal Urban Guadalajara
- Krystal Grand Suites Insurgentes
- Hyatt Centric Campestre León
- Hilton Puerto Vallarta
- Krystal Beach Acapulco
- Krystal Grand Punta Cancún
- Krystal Grand Los Cabos
- Krystal Grand Nuevo Vallarta

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

#### **Período anual concluido el 31 de diciembre de 2020 comparado con el período anual concluido el 31 de diciembre de 2019**

##### **Ingresos Totales**

Los ingresos Totales de la Compañía disminuyeron 52.2%, de Ps. 2,237.9 millones en 2019 a Ps. 1,070.5 millones en 2020 debido a la emergencia sanitaria COVID 19.

##### **Costos y Gastos Totales**

Los Costos y Gastos Totales de la Compañía disminuyeron en 31.1% de Ps. 1,829.6 millones en 2019, a Ps. 1,260 millones en 2020. Esta disminución fue posible gracias a la implementación de una serie de iniciativas de reducción de costos, incluyendo la eliminación de gastos no prioritarios y el reajuste de la estructura de costos y gastos operativos en todas las propiedades.

##### **Utilidad de Operación**

Durante 2020 tuvimos una Perdida Operativa de Ps. 288.1 millones comparado con una Utilidad Operativa Ps. 378.7 en 2019 debido a que no pudimos reducir costos y gastos en la misma proporción que disminuyeron nuestras ventas aunado a un efecto por deterioro de Ps. 61.2 millones.

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

El Costo Financiero Neto en el 2020 presentó una pérdida de Ps. 241.6 millones comparado con una pérdida de Ps. 108.7 millones en el 2019, lo que representa Ps. 132.9 millones de mayor pérdida. Dicha diferencia se deriva principalmente por una pérdida en cambios, efecto de la valuación de mercado de un tipo de cambio USD/MXN menor sobre nuestra deuda denominada en dólares.

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

En 2020 tuvimos una Perdida Antes de Impuestos de Ps. 530.5 millones comparado con una Utilidad Antes de Impuestos de La Utilidad antes de Impuestos disminuyó de Ps. 314.0 millones en el 2019 a Ps. 272.5 millones en el 2020, lo que representa Ps. 41.5 millones de menor Utilidad antes de Impuestos.

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

El gasto por Impuestos a la Utilidad disminuyó de Ps. 108.4 millones en el 2019 a negativo Ps. 9.3 millones en el 2020.

##### **Utilidad Neta**

Durante 2020 tuvimos una Perdida Neta de Ps. 521.2 millones comparado con una Utilidad Neta de Ps. 164.0 millones en el 2019 debido a la Perdida de Operación aunado a mayores costos financieros.

##### **UAFIDA**

Ajustando la Utilidad de Operación con Gastos No Recurrentes, Depreciación y Amortización, y estimación para pérdida por deterioro, la Compañía tuvo una UAFIDA de Ps. 47.0 millones para el 2020 en comparación con Ps. 645.6 millones en el 2019, lo que representa una disminución de 92.7%. El Margen UAFIDA disminuyó de 28.8% en 2019 a 4.4% en el 2020 debido a la emergencia Sanitaria COVID 19.

#### **Período anual concluido el 31 de diciembre de 2019 comparado con el período anual concluido el 31 de diciembre de 2018**

##### **Ingresos Totales**

Los ingresos Totales de la Compañía aumentaron 8.4%, de Ps. 2,064.9 millones en 2018 a Ps. 2,237.9 millones en 2019. En su mayor parte dicho aumento de Ps. 173.0 millones en ingresos totales deriva principalmente de la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

##### **Costos y Gastos Totales**

Los Costos y Gastos Totales de la Compañía aumentaron en 15.2% de Ps. 1,614.4 millones en 2018, a Ps. 1,859.2 millones en 2019. El incremento se debió, principalmente, a los mayores costos y gastos incurridos en los hoteles de la marca Reflect Krystal Grand que fueron parcialmente contrarrestados por la implementación de medidas de ahorro agresivas en los costos y gastos de los hoteles. La operación de esta nueva marca implica mayores costos operativos, que al momento aún no han sido igualados con un crecimiento en ingresos, debido a que la curva de maduración

de estas propiedades se ha alargado más de lo esperado, ya que ciertos factores externos han afectado el desempeño de nuestro portafolio en el año. Como porcentaje de los ingresos totales, los Costos y Gastos Totales representaron 81.8% en 2019, en comparación con 76.8% en 2018.

#### **Utilidad de Operación**

La Utilidad de Operación disminuyó 15.9% de Ps. 450.5 en 2018 a Ps. 378.7 en 2019. El margen de operación bajó de 21.8% sobre los ingresos totales en el 2018 a 16.9% en el 2019 debido los mayores costos y gastos incurridos en los hoteles de la marca Reflect Krystal Grand.

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

El Costo Financiero Neto en el 2019 presentó una pérdida de Ps. 108.6 millones comparado con una pérdida de Ps. 137.5 millones en el 2018, lo que representa Ps. 28.8 millones de menor pérdida. Dicha diferencia se deriva principalmente por una utilidad en cambios, efecto de la valuación de mercado de un tipo de cambio USD/MXN menor sobre nuestra deuda denominada en dólares.

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

La Utilidad antes de Impuestos disminuyó de Ps. 314.0 millones en el 2018 a Ps. 272.5 millones en el 2019, lo que representa Ps. 41.5 millones de menor Utilidad antes de Impuestos.

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

El gasto por Impuestos a la Utilidad aumentó de Ps. 46.7 millones en el 2018 a Ps. 108.4 millones en el 2019, lo que representa Ps. 61.8 millones de mayor impuesto a la utilidad. En 2019 nuestra tasa efectiva del Impuesto a la Utilidad fue del 39.8%.

#### **Utilidad Neta**

La Utilidad Neta de la Compañía disminuyó de Ps. 267.3 millones en el 2018 a Ps. 164.0 millones en el 2019, lo que representa Ps. 103.3 millones de menor Utilidad Neta. El Margen de Utilidad Neta disminuyó de 12.9% en 2018 a 7.3% en 2019 debido a una menor Utilidad antes de Impuestos y a mayores impuestos a la Utilidad.

#### **UAFIDA**

Ajustando la Utilidad de Operación con Gastos No Recurrentes y la Depreciación y Amortización, la Compañía tuvo una UAFIDA de Ps. 645.6 millones para el 2019 en comparación con Ps. 675.8 millones en el 2018, lo que representa una disminución de 4.5%. El Margen UAFIDA disminuyó de 32.7% en 2018 a 28.8% en el 2019 debido los mayores costos y gastos incurridos en los hoteles de la marca Reflect Krystal Grand aunado a un menor crecimiento de ingresos debido a factores externos.

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital:**

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

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

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

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

Sin embargo existen ciertos factores que podrían tener un efecto adverso significativo sobre nuestra capacidad para acceder a las fuentes de capital antes descritas, incluyendo la situación actual de los mercados de capital y deuda, nuestro nivel de apalancamiento, nuestra base no gravada de activos, restricciones sobre apalancamiento impuestas por nuestros acreedores, nuestro desempeño operativo y liquidez, así como la percepción del mercado acerca de nosotros.

Nuestros hoteles requerirán de gastos de capital recurrentes y renovaciones para mantenerse competitivos. En adición a lo anterior, asumiremos los costos de desarrollo relacionados con la construcción y desarrollo de los hoteles que se podrían desarrollar en el futuro y además, las adquisiciones, remodelaciones y expansiones requerirán gastos significativos de capital.

La siguiente tabla muestra los gastos de mantenimiento mayor y remodelación en que hemos incurrido en los ejercicios 2020, 2019 y 2018:

Inversión en millones de pesos	2020	2019	2018
Mantenimiento mayor	26	95	89
Remodelación y nuevos centros de consumo	8	51	80

En cuanto al mantenimiento mayor en 2018, corresponde principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Krystal Urban Monterrey. En cuanto al gasto de remodelación de 2019, se debe principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Urban Monterrey, Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta.

En cuanto al mantenimiento mayor en 2019, corresponde principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Hilton Puerto Vallarta. En cuanto al gasto de remodelación de 2020, se debe principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Urban Monterrey, Krystal Grand Punta Cancún y Hyatt Centric León.

En cuanto al mantenimiento mayor en 2020, corresponde principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Hilton Puerto Vallarta. En cuanto al gasto de remodelación de 2019, se debe principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Hilton Vallarta.

#### Deuda Actual

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 teníamos una deuda por Ps. 2,889.1 , 2,781.9 y 2,994.9 millones, respectivamente. Históricamente la Compañía ha mantenido un nivel de endeudamiento conservador para la industria. En las siguientes tablas se muestran los términos y condiciones de la deuda de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2020:

##### i. Deuda al 31 de diciembre de 2020

	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	Santander
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	29 de junio de 2011	29 de abril de 2013	26 de marzo de 2014	10 de abril de 2018	9 de marzo de 2018	23 de noviembre de 2015	16 de noviembre de 2016
Reestructura	16-jul-19	16-jul-19				09-jul-19	
Monto aprobado del crédito	EUA\$ 29,000,000	EUA\$ 22,000,000	EUA\$ 18,300,000	EUA\$ 14,000,000	EUA\$ 8,000,000	EUA \$ 4,736,223	MXN\$ 85,000,000
Plazo	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	7 años
Fecha límite de disposición	2 años	1 año	1 mes	1 año	6 mes	13 mes	6 meses
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 3.1%	LIBOR (90 días) más 3.1%	LIBOR (90 días) más 3.1%	LIBOR (90 días) más 3.1%	LIBOR (90 días) más 3.1%	LIBOR (90 días) más 3.1%	TIE más 2.95%
Pago final	17.2%	36.4%	37.2%	36.7%	38.8%	49.7%	30.0%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Treinta y seis amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	setenta y nueve amortizaciones mensuales
Condiciones de pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	Del primero al vigésimo segundo mes de vigencia del crédito se cobrará el 1% del monto a pagar
Garantía	Hipoteca de Hilton Guadalajara	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en Fraccionamiento Playas de Vallarta	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Hipoteca de Krystal Urban Guadalajara
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	EUA\$ 12,194,676	EUA\$ 13,445,000	EUA\$ 10,416,912	EUA\$ 13,856,920	EUA\$ 7,160,000	EUA\$ 4,395,605	MXN\$ 52,198,717.07

	Ve por Más	Sabadell	Sabadell	Sabadell	Banorte	Banorte	BBVA
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	19 de mayo de 2016	15 de Noviembre 2017	18 de diciembre del 2017	30 de Noviembre 2018	11 de octubre del 2017	29 de abril del 2020	20 de junio del 2019
Reestructura	21-may-19						
Monto aprobado del crédito	EUA\$ 3,852,101	EUA\$ 28,800,000	EUA\$ 31,500,000	EUA\$ 13,000,000	MXN\$ 110,000,000	MXN\$ 25,000,000	EUA\$ 6,512,649
Plazo	4 años	12	12	12	15 años	1 año	10 años
Fecha límite de disposición	9 meses	2 meses	2 meses	3 meses	18 meses	12 meses	N/A
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 3.10%.	LIBOR (90 días) más 2.95%.	LIBOR (90 días) más 2.95%.	LIBOR (90 días) más 2.95%.	TIE más 3.0%	TIE más 3.10%	LIBOR (90 días) más 3.10%.
Pago final	48.6%	27.1%	27.3%	25.6%	10.4%	100.0%	36.5%
Perfil de amortizaciones	Dieciseis amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y un amortizaciones trimestrales	Quince amortizaciones Anuales	Amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales
Condiciones de pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año no habra comision	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año no habra comision	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto, despues del segundo y hasta el tercero 0.5% despues del segundo año no habra comision	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado
Garantía	Hipoteca de Krystal Urban Cancun	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posecion sobre cuentas bancarias	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posecion sobre cuentas bancarias	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de posecion sobre cuentas bancarias	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble de Krystal Sate lite Maria Barbara	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble de Krystal Sate lite Maria Barbara	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Clevia Leon
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	EUA\$ 3,242,729	EUA\$ 25,728,000	EUA\$ 28,063,636	EUA\$ 12,188,965	MXN\$ 93,717,000	MXN\$ 11,918,556	EUA\$ 6,371,325

## i. Deuda al 31 de diciembre de 2019

	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	Santander
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	29 de junio de 2011	29 de abril de 2013	26 de marzo de 2014	10 de abril de 2018	9 de marzo de 2018	23 de noviembre de 2015	16 de noviembre de 2016
Reestructura						09-jul-19	
Monto aprobado del crédito	EUA\$ 29,000,000	EUA\$ 22,000,000	EUA\$ 18,300,000	EUA\$ 14,000,000	EUA\$ 8,000,000	EUA\$ 4,736,223	MXN\$ 85,000,000
Plazo	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	7 años
Fecha límite de disposición	2 años	1 año	1 mes	1 año	6 mes	13 mes	6 meses
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	TIE más 2.95%
Pago final	30.0%	27.0%	30.0%	32.5%	30.0%	30.0%	30.0%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Treinta y seis amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	setenta y nueve amortizaciones mensuales
Condiciones de pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	Del primero al vigesimo segundo mes de vigencia del credito se cobrara el 1% del monto a pagar
Garantía	Hipoteca de Hilton Guadalajara	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta	Hipoteca de Reflect Krystal Grand Cancún	Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Hipoteca de Krystal Urban Guadalajara
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	EUA\$ 12,419,907	EUA\$ 13,935,000	EUA\$ 10,745,374	EUA\$ 14,000,000	EUA\$ 7,300,000	EUA\$ 4,509,144	MXN\$ 56,775,641

	Ve por Más	Sabadell	Sabadell	Sabadell	Banorte	BBVA
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	19 de mayo de 2016	15 de Noviembre 2017	18 de diciembre del 2017	30 de Noviembre 2018	11 de octubre del 2017	20 de junio del 2019
Reestructura	21-may-19					
Monto aprobado del crédito	EUA\$ 3,852,101	EUA\$ 28,800,000	EUA\$ 31,500,000	EUA\$ 13,000,000	MXN\$110,000,000	EUA\$ 6,512,649
Plazo	4 años	12	12	12	15 años	10 años
Fecha límite de disposición	9 meses	2 meses	2 meses	3 meses	18 meses	N/A
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 3.10%.	LIBOR (90 días) más 2.95%.	LIBOR (90 días) más 2.95%.	LIBOR (90 días) más 2.95%.	TIE más 3.0%	LIBOR (90 días) más 3.10%.
Pago final	40.7%	20.0%	20.0%	20.0%	10.4%	32.0%
Perfil de amortizaciones	Dieciseis amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y un amortizaciones trimestrales	Quince amortizaciones Anuales	Cuarenta amortizaciones trimestrales
Condiciones de pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año no habra comision	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto despues del segundo año no habra comision	Antes del 1 año comision del 1.5% del monto pagado, despues del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto, despues del segundo y hasta el tercero 0.5% despues del segundo año no habra comision	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado
Garantía	Hipoteca de Krystal Urban Cancun	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de	Garantia hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmision de	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble de Krystal Satellite Maria Barbara	Grantia Hipotecaria sobre el inmueble del hotel Clevia
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	EUA\$ 3,547,415	EUA\$ 26,240,000	EUA\$ 28,636,364	EUA\$ 12,359,280	MXN\$ 99,479,000	EUA\$ 6,418,867

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

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

Entre las obligaciones de hacer destacan los que se muestran a continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no cumplió algunas de las obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, la gerencia obtuvo una dispensa de parte del banco en diciembre 2020. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2020.

En la nota 20 de nuestros Estados Financieros 2020 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

#### **Disposición de Créditos**

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer, Santander, Ve por Mas, Sabadell, y BBVA,. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2020 eran de EUA \$61.5 millones, MX \$52.2 millones, EUA \$3.2 millones, EUA \$65.9 millones, EUA \$6.4 millones respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección "Deuda Actual", inciso i). La línea de crédito con Banorte tiene un remanente por disponer de MX \$13.1, el saldo de dicho crédito es por MX \$ 105.6 millones .

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer, Santander, Ve por Mas, Sabadell, Banorte y BBVA,. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2019 eran de EUA \$62.9 millones, MX \$56.8 millones, EUA \$3.5 millones, EUA \$67.2 millones, MX \$99.5 millones, EUA \$6.4 millones respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección "Deuda Actual", inciso i).

#### **Niveles de Apalancamiento**

Al 31 de diciembre de 2020 nuestra razón de apalancamiento (Deuda Neta de efectivo y efectivo restringido entre UAFIDA Ajustada) usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 47.8 veces debido a la pandemia COVID 19.

Al 31 de diciembre de 2019 nuestra razón de apalancamiento (Deuda Neta entre UAFIDA Ajustada) usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 3.8 veces debido a la pandemia COVID 19.

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

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

#### **Administración del Riesgo**

La Compañía celebra instrumentos financieros exclusivamente como cobertura en las variaciones que pudieran surgir de las tasas de interés que ha pactado conforme a los contratos de crédito descritos en la sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital" dentro del presente apartado. Dichas coberturas se contratan con el banco acreedor a precios de mercado y con el único objetivo de cubrir variaciones a la Tasa Libor. El monto que representan los instrumentos financieros derivados celebrados por la Compañía ya sea en lo individual o de manera conjunta, no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer, Santander, Ve por Mas, Sabadell, Banorte y BBVA,. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2020 eran de EUA \$61.5 millones, MX \$52.2 millones, EUA \$3.2 millones, EUA \$65.9 millones, MX \$105.6 millones, EUA \$6.4 millones respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección "Deuda Actual", inciso i).

El valor razonable total al 31 de diciembre de 2020 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps. 1,431 millones, una cifra menor al 0.015% de nuestros activos, menor al 0.037% de nuestros pasivos, menor al 0.026% de nuestro capital total y menor al 0.149% de nuestras ventas anuales.

El valor razonable de nuestros instrumentos financieros se mide con metodología e insumos ocupados en el medio financiero. Las técnicas de valuación se basan en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Entre los factores de valuación se encuentran los precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares y los precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos.

Para mayor referencia sobre las políticas de administración de riesgos establecida por la Compañía, ver Nota 5 de los Estados Financieros Consolidados 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, nuestra posición en instrumentos financieros derivados era la siguiente:

##### **i. Posición en instrumentos financieros 2020**

Fecha de Contratación	Tipo de derivado o valor de contrato	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto nacional / valor nominal (Miles de Pesos)	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Colateral / Líneas de crédito / valores dados en garantía	Fecha de Vencimiento
				2020	2019	2020	2019		
29-06-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1,265	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	26.24	38.81	Ninguno	31-07-25
20-08-20	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1,012	USD LIBOR 3M		760.68		Ninguno	27-03-24
03-09-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	453	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.90	75.90	Ninguno	30-06-22
03-09-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	50	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.08	7.19	Ninguno	30-06-22
11-07-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	555	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0	0.00	Ninguno	31-07-20
23-ago-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1685	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	54.13	80.10	Ninguno	31-07-25
20/08/2020	Opción de tasa (CAP)	cobertura	939	USD LIBOR 3M		752.53		Ninguno	14-07-23
03-09-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	191	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.51	34.05	Ninguno	31-08-22
04-06-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	49	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.62	1.49	Ninguno	02-05-23
20-06-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	242	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	0.00	Ninguno	01-06-21

i. Posición en instrumentos financieros 2019

Fecha de Contratación	Tipo de derivado o valor de contrato	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto nacional / valor nominal (Miles de Pesos)	Valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Colateral/ Límites de crédito / valores dados en garantía
				2018	2017	2019	2018	
29-06-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1265	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	38.81	375.54	Ninguno
11-07-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	438	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	1.02	Ninguno
21-07-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	19	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M		29.23	Ninguno
21-07-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	25	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M		29.64	Ninguno
02-06-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	106	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M		69.15	Ninguno
02-06-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	461	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M		284.59	Ninguno
11-07-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	254	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M		8.32	Ninguno
11-07-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	62	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M		1.92	Ninguno
03-09-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	433	USD LIBOR 3M		75.90		Ninguno
11-07-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	45	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M		1.30	Ninguno
11-07-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	29	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M		0.76	Ninguno
03-09-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	50	USD LIBOR 3M		7.19		Ninguno
11-07-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	555	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	1.93	Ninguno
23-ago-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1685	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	80.10	772.65	Ninguno
05-dic-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	668	TIEE 91	TIEE 91	0.00	288.83	Ninguno
03-09-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	191	USD LIBOR 3M		34.05		Ninguno
16-05-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	635	TIEE 28	TIEE 28		294.00	Ninguno
19-05-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	565	TIEE 28	0		171.76	Ninguno
04-06-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	49	USD LIBOR 3M		1.49		Ninguno
20-06-19	Opción de tasa (CAP)	cobertura	242	USD LIBOR 3M		0.00		Ninguno
20-10-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	362	TIEE 28	0		276.43	Ninguno

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

### Fuentes y usos de efectivo

De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, teníamos Ps. 644 millones Ps. 311 millones y Ps. 238 millones en efectivo y equivalentes (incluyendo efectivo restringido), respectivamente.

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

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

Las cuentas pagadoras son cuentas que se utilizan exclusivamente para el pago de proveedores y pago corrientes, incluyendo pagos de nómina y servicios. Los excedentes diarios de efectivo de cada hotel se concentran en una sola cuenta y se invierten en inversiones con vencimiento diario sin riesgo y a una tasa pre-acordada.

### Flujo neto de efectivo de actividades operativas

### Flujo neto de efectivo de actividades operativas

El flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas para el período que terminó el 31 de diciembre de 2020 tuvo un resultado positivo de Ps 103.1 la diferencia positiva comparada con el flujo neto de efectivo antes de variaciones en el capital de trabajo fue de Ps 47.8 millones que representa un 86% de variación. La variación es debido principalmente a la recuperación de cuentas por cobrar.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas para el período que terminó el 31 de diciembre de 2019 tuvo un resultado positivo de Ps. 527.9 millones, la diferencia negativa comparada con el flujo neto de efectivo antes de variaciones de capital de trabajo fue de Ps. - 43.1 millones que representan un 7.5% de variación. La variación es debido principalmente a pago de pasivos operativos e incremento de cuentas por cobrar y pago de impuestos.

#### **Flujo neto de efectivo de actividades de inversión**

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2020 tuvo un resultado negativo de Ps. 68.4 millones debido a las adquisiciones de mobiliario y equipo.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2019 tuvo un resultado negativo de Ps. 187.2 millones debido principalmente a las Adquisiciones de inmuebles mobiliario y equipo.

#### **Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento**

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2020 tuvo un resultado positivo de Ps. 297.8 millones debido principalmente al incremento de capital de Ps. 500 millones.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2019 tuvo un resultado negativo de Ps. 286.9 millones debido principalmente a las Adquisiciones de inmuebles mobiliario y equipo.

#### **Inflación**

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

#### **Estacionalidad**

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

### **Políticas de Tesorería**

#### **Descripción de las principales políticas:**

##### **Resguardo y control de flujos de efectivo**

El control y resguardo del flujo de efectivo se lleva a través de cuentas bancarias controladas principalmente en los portales bancarios electrónicos en pesos y dólares, mismos que son operados de forma mancomunada. El uso de cheques ya es mínimo en el grupo. Por política todo el efectivo que se recibe se deposita a través de servicios de traslado de valores. El personal que maneja efectivo esta afianzado.

##### **Inversiones de excedentes de tesorería**

El Gerente del Departamento de Tesorería, es responsable de verificar los saldos en las cuentas bancarias, proteger la cantidad necesaria de dinero para el pago de obligaciones a terceros e invertir excedentes previa autorización de la Dirección de Administración.

Las inversiones se hacen invariablemente a través de instituciones bancarias en instrumentos de vencimiento diario con tasa fija sin riesgo.

El Director de Administración, Director de Finanzas y Gerente de Contabilidad reciben diariamente del Encargado de Inversiones del Departamento de Tesorería el Estado de Posición Bancaria antes de finalizar el día.

##### **Inversiones en nuevos proyectos y activos fijos**

La inversión en nuevos proyectos o adquisiciones de activos fijos deben ser presentado por el Director General del grupo al Comité Ejecutivo con una análisis de la viabilidad comercial y financiera, debe estar acompañado de una evaluación del proyecto de inversión que muestre los retornos sobre el capital del mismo, asimismo debe estar soportado con un análisis comercial que demuestre la viabilidad de la adquisición.

El Comité Ejecutivo analiza el proyecto y lo somete al Consejo de Administración para su aprobación una vez que se a estudiado a fondo la viabilidad del mismo.

##### **Contratación de créditos bancarios**

La contratación de créditos bancarios se establece en relación a necesidades de inversión de proyectos autorizados. Se hace una cotización con las diferentes instituciones bancarias para evaluar las diferentes opciones de plazo y tasa. Una vez que se tiene la mejor opción se presenta al Comité Ejecutivo quien analiza y si están de acuerdo lo presenta al Consejo de Administración para su aprobación.

##### **Manejo de divisas**

El Grupo recibe básicamente Pesos y Dólares. Se tienen cuentas aperturadas en estas monedas y se conservan en su denominación, salvo que sea necesaria su cambio para pago de obligaciones operativas de la empresa. No esta permitida la compra venta para efectos de especulación.

En caso de requerir una operación de cambio de divisas, esta se cotiza con diferentes instituciones financieras para evaluar la mejor opción, y una vez autorizada dicha cotización por la direcciones de Finanzas y Administración, las operaciones son ejecutadas por el supervisor de tesorería obteniendo el documento fiscal correspondiente.

#### **Coberturas de tasas de Interés y tipo de cambio**

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 bancarios. Dichas coberturas se contratan con el banco acreedor a precios de mercado y con el único objetivo de cubrir variaciones a la Tasa Libor o tasa TIIE.

El Grupo no contrata coberturas de tipo de cambio ya que tiene una cobertura natural al recibir ingresos dolarizados en monto suficiente para cubrir las obligaciones bancarias denominadas en esta moneda, principalmente de los hoteles localizados en los destinos de playa.

#### **Cobranza**

Se tiene establecida una normatividad para el correcto otorgamiento del crédito y la recuperación de los saldos en el tiempo establecido a través de diferentes comités y niveles de autorización a diferentes montos., estableciendo como prioridad minimizar el riesgo en las operaciones de créditos a fin de evitar que las cuentas por cobrar caigan en morosidad.

A través de comités establecidos en Hoteles y la oficina central corporativa se analiza la antigüedad de los créditos otorgados para mantener niveles relativamente bajos de riesgo en los créditos otorgados, para que permitan tener una buena permanencia de los mismos, así como supervisar el proceso de recuperación de cuentas por cobrar verificando su registro.

#### **Pagos**

Se tienen establecidos procedimientos para garantizar que todas las obligaciones que contraiga la emisora por concepto de adquisición de bienes, servicios u otros, sean oportunamente causadas y debidamente registradas en el sistema contable dentro del periodo correspondiente, siguiendo para tal fin la normatividad aplicable y lo dispuesto en los manuales internos de operación del área de tesorería.

#### **Liquidez**

El Grupo debe mantener en todo momento un saldo en bancos para financiar el capital de trabajo y hacer frente a sus compromisos, cuando el monto disponible en bancos se ve comprometido se establecen los mecanismos para solicitar créditos o aportaciones de socios.

El Grupo elabora proyecciones de flujos de efectivo en base a estimaciones operativas de los hoteles basadas en información de mercado y competencia, que le permite saber con antelación suficiente la situación de la caja disponible.

#### **Recompra de acciones**

El Grupo establece un fondo de 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 adquisición de acciones propias se hace con la autorización del comité ejecutivo y tomando en cuenta asignar un monto razonable en base a las situaciones específicas del flujo disponible. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones

#### **Dividendos a accionistas**

Los dividendos a accionistas se distribuirán únicamente por acuerdo específico del Consejo de Administración y de acuerdo al flujo disponible en Tesorería.

#### **Información sobre adeudos o créditos Fiscales**

El Grupo no tiene adeudos o créditos fiscales y ha cumplido con todas las obligaciones impositivas que tiene oportunamente.

#### **Principales razones financieras de entidad y cambios relevantes ocurridos en las principales cuentas de Balance**

Resumen de Balance mostrado en sección 3-a) Información financiera seleccionada

Reconciliación de UAFIDA Ajustada (Miles de Pesos)	Estados Consolidados de Situación Financiera (Miles de Pesos)		
	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>			
Total del activo circulante	1,092,636	860,428	744,175
Total del activo no circulante	9,166,850	9,392,303	9,431,230
Total activo	10,259,486	10,252,731	10,175,405
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
Total del pasivo circulante	731,313	756,620	717,492
Total del pasivo no circulante	3,536,406	3,463,869	3,613,828
Total del pasivo	4,267,719	4,220,489	4,331,320
Total del capital contable	5,991,767	6,032,242	5,844,085
Total del pasivo y capital contable	10,259,486	10,252,731	10,175,405

Capital de Trabajo (activo circulante - Pasivo circulante)	361,323	103,808	26,683
Solvencia (Activo circulante / pasivo circulante)	1.49	1.14	1.04
Endeudamiento Pasivo Total / activo total)	42%	41%	43%
Pasivo - capital (Pasivo a largo plazo / capital)	59%	57%	62%
Rotación CXC en días	73	43	36
Rotación CXP en días	92	63	62

Las razones financieras son positivas y constantes a través de los años, el manejo del capital de trabajo del grupo es consistente con las buenas prácticas; las variaciones importantes en el último año son resultado de los efectos de la baja actividad económica registrada en general en la industria por el cierre obligado de tres meses en 2020 y la baja ocupación registrada como resultado de la pandemia.

**Cambios relevantes ocurridos en la principales cuentas de Balance:**

	2020	2019	2018
Cuentas por cobrar	92,407	232,535	170,882

Las cuentas por cobrar bajaron 140,128 de 2019 a 2020 principalmente debido al efecto de cierre por tres meses de los hoteles durante 2020 por la pandemia y a las restricciones de ocupación que han puesto los diferentes gobiernos de los estados durante todo el año 2020.

En 2019 Las cuentas por cobrar aumentaron 61,653 comparado con 2018 debido a la incorporación de nuevos hoteles adquiridos en 2018 (Los Cabos , Nuevo Vallarta e Insurgentes) y la maduración y crecimiento en ventas de estos hoteles en 2019, así como, la ampliación en numero de habitaciones de los hoteles Reflect Cancun y Hilton Vallarta del 2019.

	2020	2019	2018
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,491,501	8,690,063	8,682,110

Los inmuebles maquinaria y equipo bajaron 198,562 de 2019 a 2020 principalmente porque las adiciones netas sólo fueron por 85,950 principalmente por 57 millones de construcciones del hotel Insurgentes 724 y el efecto de la depreciación neta del año por 232,551 y un efecto neto de baja de valor por 51,961 por el reconocimiento del deterioro en 2020.

Los Inmuebles maquinaria y equipo se mantuvieron en el mismo nivel de 2018 a 2019 al no haber incorporaciones.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	227,467	217,594	254,802
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,661,689	2,564,307	2,740,161
<b>Total Deuda</b>	<b>2,889,156</b>	<b>2,781,901</b>	<b>2,994,963</b>

El monto de la deuda bancaria ha incrementado de 2019 a 2020 en 107,255 debido al incremento en el tipo de cambio ya que en 2019 y 2020 era de 18.8727 y 19.9352, respectivamente; la deuda realmente disminuyó en 3,047,583 dólares de 2019 a 2020. Los pesos de 2019 a 2020 tuvieron un incremento neto de 1,580 por el refinanciamiento del principal. Adicionalmente se refinanciaron el total de pasivos bancarios por algunos de los vencimientos de 2020. De 2018 a 2019 ha bajado en 213,062 al haberse hecho amortizaciones de capital.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	162,793	173,894	186,464
Pasivos acumulados	64,877	78,884	66,609
Provisiones	35,389	42,228	29,890
<b>Total Cuentas por pagar</b>	<b>263,059</b>	<b>295,006</b>	<b>282,963</b>

El monto de cuentas por pagar bajaron de 2019 a 2020 en 38,750 y de 2018 a 2019 subieron en 59,250. La baja en los hoteles durante el año 2020 se debió a la poca ocupación que tuvieron por el efecto de la pandemia y por lo tanto se tuvieron menos consumos de insumos; el crecimiento de 2018 a 2019 fue natural debido a la maduración y crecimiento en ventas de los hoteles Los Cabos, Nuevo Vallarta e Insurgentes, así como, la ampliación en número de habitaciones de los hoteles Reflect Cancun y Hilton Vallarta del 2019.

**Transacciones relevantes no registradas:**

El Grupo no tiene transacciones relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados, todas las transacciones han sido registradas.

## Control Interno:

### iii) Control Interno

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

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

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

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

## Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

### e) Estimaciones Contables Críticas

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 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 la administración 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 se podrían ver afectados de forma significativa por cambios en las estimaciones, provisiones o reservas que puedan ocurrir. En ese sentido las políticas contables de “deterioro de activos no financieros”, “deterioro de activos financieros”, deterioro de inventarios, “deterioro de crédito mercantil”, “determinación de valores razonables”, “programas de lealtad”, entre otros, probablemente se verán afectados por la situación actual (COVID-19).

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

- **Inmuebles, mobiliario y equipo**

#### Reconocimiento y medición

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

#### 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 incurrir.

#### Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto susceptible de depreciación, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que substituya al costo, menos su valor residual. La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de inmuebles, mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo. Los activos bajo arrendamiento financiero se deprecian durante la vigencia del contrato de arrendamiento o la vida útil de los activos, lo que resulte menor, salvo que haya razonable certeza de que el Grupo vaya a adquirir la propiedad de los activos arrendados al término del contrato de arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

- **Perdida Crediticia Esperada.**

- El Grupo reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:
  - los activos financieros medidos al costo amortizado;
  - El Grupo mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:
    - instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.
    - Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.
    - Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Grupo y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.
    - El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Grupo tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.
    - El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:
      - no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Grupo tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.
- El Grupo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de “grado de inversión”.
- Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.
- Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesta al riesgo de crédito.
- Medición de las pérdidas crediticias esperadas
- Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).
- Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

- **Beneficio a los empleados**

- **Beneficio 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.

- **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.

- **Beneficios por terminación**

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

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

- **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 3 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.

- **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.

- **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.

- **Activos no financieros**

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

- **NIIF 16 Arrendamientos**

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación.

- **Como arrendatario**

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- **Como arrendador**

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio de cada arrendamiento si es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo hace una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Si este es el caso, el arrendamiento es financiero; si no, el arrendamiento es operativo.

El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, como parte de "Otros ingresos".

---

## [427000-N] Administración

### Audidores externos de la administración:

---

a) Auditores Externos

#### **Auditores Externos**

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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C., ha fungido como nuestro auditor externo a partir del año 2010. KPMG Cárdenas Dosal, S. C. ha auditado los Estados Financieros Consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 por los años terminados en esas fechas incluidos en el presente Reporte Anual.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012 y 2011 y por los años terminados en esas fechas, nuestros auditores externos no han emitido opinión con salvedad, opiniones negativas ni se han abstenido de emitir opiniones acerca de los Estados Financieros Consolidados que se acompañan al presente Reporte Anual. Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados de conformidad con las NIIFs emitidas por el IASB.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. nos ha prestado, en adición a los servicios de auditoría externa, los siguientes servicios: En 2020 Revisión de precios de transferencia y asesorías en aplicación de disposiciones fiscales. En 2019 Apoyo en servicios fiscales relacionados a devoluciones de saldos a favor de IVA y servicios de asesoría en aplicación de IFRS .. Durante 2020 y 2019, el costo de estos servicios adicionales ascendió aproximadamente a Ps. 0.74 millones y Ps. 1.3 millones, respectivamente.

---

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

---

b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

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

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

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

En adición a los Contratos de Operación celebrados con partes relacionadas, ver sección "Descripción del negocio - Patentes, licencias, marcas y otros contratos - Contratos de Operación", a continuación se describen otros contratos y operaciones celebrados con partes relacionadas durante los ejercicios de 2020, 2019, 2018:

- Contratos de Operación celebrados en Febrero 2010 con una duración de 10 años para los hoteles Krystal Resort Cancun, Krystal Resort Ixtapa y Krystal Resort Puerto Vallarta (con sociedades relacionadas con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo). Estos contratos se renovaron en Febrero 2020 y tienen una duración de 10 años hasta Febrero del 2030.
- Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 2013 respecto del inmueble ubicado en Juan Salvador Agraz No. 65, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, México, Ciudad de México con una superficie rentable de 957 m2 celebrado entre Inmobiliaria de la Parra, S. A. de C. V. (una sociedad relacionada con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo) como arrendador y Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. como arrendatario. En 2021 la renta mensual es de US\$ 28.41 por m2 más IVA, y se actualiza anualmente con inflación de Estados Unidos (CPI-W). El pago por mantenimiento es de Ps. 85.2 por m2, y se actualiza anualmente con inflación de Mexico.
- Contrato de Prestación de Servicios celebrado por Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. ("IHVSF") con Promotora Turística Mexicana, S. A. de C.V. (una sociedad relacionada con el Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo), por medio del

cual Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. presta a IHVSF ciertos servicios turístico hoteleros conforme a los usos autorizados en el título de concesión de zona federal DZF-334/89. El contrato tiene una vigencia igual al de la concesión de zona federal antes descritas y, en su caso, las prórrogas a la misma.

- Contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. como arrendatario, con Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. como arrendador, por medio del cual Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. arrienda a IHVSF dos inmuebles con una superficie total de 1,076.64 metros cuadrados, en los cuales actualmente se encuentran parte de los salones de eventos del Hotel Hilton Vallarta, con duración de 20 años, prorrogable por un plazo de 20 años adicionales.
- La inversión por parte de la subsidiaria de la Compañía denominada Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V., de la cantidad de \$14,600,000.00 (catorce millones seiscientos mil pesos 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos) en el salón de eventos denominado "Salón Jalisco" del hotel Krystal Vallarta, el cual es propiedad de la empresa Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V., con la finalidad de que dicha subsidiaria haga uso del mencionado salón de eventos para sus clientes de forma conjunta con el hotel "Krystal Vallarta".
- Contrato de prestación de servicios administrativos, celebrado por Hotelería SF, S. de R.L. de C.V. con SBE Hotel Management, LLC, en relación con la operación del Hotel SLS® Cancún, mismo que fue desarrollado en un 50% por Related Mexico Fund, S. de R.L. de C.V. ("Related México"), sociedad en la que los señores Carlos Gerardo Ancira Elizondo, Jorge Manuel Perez, Arturo José Saval Perez, Jerónimo Marcos Gerard Rivero y Maria del Rocio Alarcón Brockmann, quienes son miembros del Consejo de Administración de GHSF, así como los señores Francisco Medina Elizalde, Enrique Gerardo Martínez Guerrero y Rene Delgado Chapman, quienes son parte del equipo directivo de GHSF, mantienen una participación indirecta sin poder de control. El Hotel SLS® Cancún fue vendido por Related Mexico a un tercero no relacionado y se inauguró al público el pasado 10 de febrero de 2021.

---

## Información adicional administradores y accionistas:

---

### c) Administración y accionistas

#### **Consejo de Administración**

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

Todos nuestros consejeros (propietarios y suplentes) fueron nombrados en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2020. Todos nuestros consejeros permanecen en su cargo por un año y pueden ser reelectos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la asamblea de accionistas para revocar sus nombramientos y hacer nuevas designaciones en cualquier tiempo, en el entendido, sin embargo, que la remoción del presidente ejecutivo del Consejo de Administración corresponderá resolverla a la asamblea general extraordinaria con el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el sesenta y seis por ciento del capital social.

A continuación se señalan los nombres de nuestros consejeros actuales:

Consejeros Propietarios	Edad
Carlos Gerardo Ancira Elizondo	52
Maria del Rocio Alarcón Brockmann <sup>(1)</sup>	53
Luis Alberto Harvey MacKissack <sup>(1)</sup>	59
Arturo José Saval Pérez <sup>(1)</sup>	62
Pablo Villanueva Martínez <sup>(1)</sup>	41
Jorge Manuel Perez <sup>(1)</sup>	71
Francisco Javier Moguel Gloria <sup>(1)</sup>	55
Eduardo Chaillo Ortiz <sup>(1)</sup>	53
Jerónimo Marcos Gerard Rivero <sup>(1)</sup>	50
Eduardo Diaz Balogh <sup>(1)</sup>	52
Consejeros Suplentes	Edad
Enrique Gerardo Martínez Guerrero <sup>(2)</sup>	52
Roberto Langenauer Neuman <sup>(3)</sup>	48
Eduardo Barajas Ramirez <sup>(4)</sup>	43
Jon Paul Perez <sup>(5)</sup>	36

- Porcentaje total de hombres como consejeros – 90% (9 de 10 consejeros)
- Porcentaje total de mujeres como consejeras – 10% (1 de 10 consejeras)

Consejero independiente.

1. Consejero suplente de Carlos Gerardo Ancira Elizondo o Maria del Rocio Alarcón Brockmann.
2. Consejero suplente indistintamente de Arturo J. Saval Pérez.
3. Consejero suplente de Pablo Villanueva Martínez
4. Consejero suplente de Jorge Manuel Perez

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

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

**Carlos Gerardo Ancira Elizondo.** El Sr. Ancira es el presidente de nuestro Consejo de Administración. Cuenta con más de 18 años de experiencia en inversiones, asesoría y desarrollo dentro de la industria inmobiliaria; muestra de ello fue el cargo que detento como presidente del Consejo de Administración de NH Hoteles México. Fundador, Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Chartwell. Asimismo, cuenta con amplia experiencia dentro de la industria hotelera y turística; es miembro del Consejo de Administración de Grupo Sports World, S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX).

**Maria del Rocio Alarcón Brockmann** – Actualmente es miembro del consejo Regional de Banorte desde 2016, miembro del consejo de Antara y Presidente del consejo de Grupo Inmobiliario 724 entre otros.

**Luis Alberto Harvey MacKissack.** Fue Socio Director Senior y fundador de Nexxus Capital, tiene más de 29 años de experiencia en el sector de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexxus Capital, Luis Alberto Harvey ocupó posiciones directivas en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles. Su experiencia incluye operaciones de capital público y privado, así como ofertas públicas iniciales de algunas grandes empresas mexicanas en la Bolsa Mexicana de Valores y en los mercados internacionales. Luis Alberto Harvey fue miembro de los consejos de administración de Nexxus Capital, Genomma Lab, Harmon Hall, Taco Holding, Moda Holding, Price Travel, Maak Holding y Modatelas. También fue miembro de los comités de inversión de Nexxus Capital Private Equity Fund III, Nexxus Capital IV, Nexxus Capital Private Equity Fund V y de Nexxus Capital Private Equity Fund VI. A finales de 2017 vendió su participación en Nexxus Capital, S.A. de C.V. y actualmente es fundador de Harvey Partners Company, S.A. de C.V. y consejero de Grupo Hotelero Santa Fe. Es licenciado en Economía por parte

del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cursó una maestría en Administración de empresas, con especialización en finanzas en la Universidad de Texas, en Austin.

*Arturo J. Saval Pérez.* Presidente de Nexxus Capital y co fundador de los Fondos operados por Nexxus, uno de los principales administradores de Fondos de Capital Privado en México. Cuenta con más de 37 años de experiencia en capital privado, banca de inversión y banca múltiple, habiendo participado en un gran número de fusiones y adquisiciones, colocaciones privadas y públicas de deuda y capital y en múltiples proyectos de asesoría financiera. Antes de asociarse en Nexxus Capital en 1998, ocupó varias posiciones directivas en Grupo Santander y anteriormente en Grupo GBM, Interacciones y Serfin (ahora Santander) desempeñó posiciones en banca internacional, empresarial, comercial y de inversión; fungiendo como miembro del consejo y de comités de dirección e inversión en varias instituciones y sociedades de inversión, así como en diversas empresas en las que los fondos de Nexxus Capital fueron inversionistas. Actualmente es Presidente del Consejo de Nexxus Capital y todos sus Fondos, de Grupo Hotelero Santa Fe (BMV: HOTEL), donde también preside el Comité de Prácticas Societarias; de AN Global; de Fondo de Transporte México (BMV: TRAXION), presidiendo también su Comité de Prácticas Societarias; Price Travel, Maak Holding, Modatelas, Portafolio Inmobiliario Estrella, Inmuno Holding, Pumping Team Holding, Traslutum Holding y Turistore. Es miembro del Consejo Metropolitano de Grupo Financiero Banorte y miembro del Consejo de Bolsa Institucional de Valores, S. A. de C. V. Es también Presidente del Consejo de Taco Holding, Patrono del Consejo de Comunicación y Presidente del Consejo de Nexxus Iberia, fondo de capital privado que opera Nexxus en asociación con un equipo local en Madrid, España. Fue miembro del Consejo de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP), posteriormente su Presidente y actualmente continúa participando en diversos comités de la Asociación. También fungió como miembro del Consejo de la Asociación Latinoamericana de Capital Privado (LAVCA). Realizó estudios de Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y cursó diversos programas de especialización. Frecuentemente es orador en foros del sector financiero y en diversas instituciones académicas.

*Pablo Villanueva Martínez* – Licenciado en Administración Financiera del ITESM, egresado del Programa de Alta Dirección de Empresas AD-2 por el IPADE. Director General de Grupo VISE, conglomerado industrial líder en los sectores de Alimentos, Construcción, Financiero, Inmobiliario y Petroquímicos, con operaciones en México, EE.UU. y Europa. Actualmente Preside el Consejo de Administración de IKTEA México, Periódico Correo y Fomentamos-Financiera Boutique. Miembro del Consejo de Administración de Constructora VISE S.A. de C.V., Falcon International Bank, SOVERE S.p.a., GELITA A.G., así como también ha participado como Miembro del Consejo de Administración de Banco del Bajío S.A. (2008-2015) y SO.F.TER. Group (2006-2015) entre otros.

*Jorge Manuel Perez* – Presidente del Consejo y Director Ejecutivo de Related Group, ha estado a la vanguardia de la compleja evolución urbana del sur de la Florida durante más de 40 años. El compromiso de "construir mejores ciudades" y la capacidad natural de identificar tendencias emergentes lo han convertido en uno de los nombres más confiables e influyentes en el sector inmobiliario. Armado con una selección dinámica de terrenos, nuevas técnicas de financiamiento, la fuerza colectiva del equipo de gestión de Related y una cartera de más de 100,000 unidades residenciales, el Sr. Pérez está listo para responder a las demandas y deseos de una nueva generación.

*Francisco Javier Moguel Gloria* – Contador Público egresado del ITAM con un Diplomado en Impuestos Internacionales y en Seguridad Social por la misma Institución. Se asoció a la firma Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía. Es miembro del Colegio de Contadores Públicos de México y del Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Ha participado como catedrático en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) impartiendo materias en el área de contabilidad. Ha participado como consejero independiente en Banco Ve por Más, S.A. y Grupo Pochteca, S.A.B. entre otros.

*Eduardo Chaillo Ortiz.* El Sr. Eduardo Chaillo es un emprendedor especialista en las industrias de turismo y convenciones. Actualmente es el Director Regional para Latinoamérica de Maritz Travel Company y previamente desempeñó varios cargos dentro de la industria de turismo, tanto en el ámbito público y privado, como Presidente de Global Meetings and Tourism Specialists, Director Ejecutivo de Turismo de Reuniones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo de la Oficina de Congresos y Convenciones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo del Tianguis Turístico y Coordinador de Turismo Alternativo, Deportivo y Náutico en la Secretaría de Turismo, así como Director de Turismo Estatal en Zacatecas. El Sr. Eduardo Chaillo es columnista en diversas publicaciones especializadas en la industria de reuniones y desarrollo empresarial tanto en México como en otros países. Ha recibido varios premios y reconocimientos internacionales como: el premio "Global Industry Award" para las Américas de IMEX Exhibitions, el premio Latino de la feria FIEXPON como la personalidad destacada para el 2015 en América Latina, Salón de los Líderes 2013 del Convention Industry Council. Es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, Ciudad de México, cuenta con una Maestría en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Zacatecas, así como varias credenciales y certificaciones internacionales como CASE (Certified Association Sales Executive) de Professional Convention Management Association y CMM (Certification in Meeting Management) de Meeting Professionals International.

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

*Eduardo Díaz Balogh.* El Sr. Eduardo Díaz es un empresario con gran trayectoria en la industria de restaurantes en EUA. Desde el año 2008 es propietario de un grupo de empresas multi-marcas / multi-unidades con operaciones en 6 estados en EUA (Florida, Iowa, Kansas, Michigan, Missouri y Texas). Cuenta con 26 años de experiencia internacional, construyendo una marca exitosa en México y en Centroamérica, creciendo el número de unidades y ventas rentables en mercados altamente competidos. Tiene un enfoque estratégico en el diseño, desarrollo y ejecución de operaciones, mercadotecnia y planes de negocio y tiene un enfoque en dar resultados, con un record probado. Es dueño y opera 109 restaurantes franquiciados. Previamente se desempeñó como Presidente de McDonald's North Latin America Division y varias posiciones estratégicas en McDonald's México

como Presidente y previamente CFO, donde tenía a su cargo la responsabilidad de 7 países con 560 restaurantes, así como los empleados, cadena de suministro, Franquiciarios, comunidad y desarrollo de restaurantes. Fue responsable de la marca McDonald's y su imagen. Actualmente es miembro del consejo ejecutivo de McDonald's Latinoamérica. El Sr. Eduardo Díaz es Licenciado en Contaduría Pública y Maestro en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México y cuenta con el Programa Ejecutivo "Building New Ventures" de Harvard Business School.

*Enrique Gerardo Martínez Guerrero.* Director de Finanzas de HOTEL. El Sr. Martínez cuenta con más de 21 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Chartwell por 16 años y durante 10 años laboró en Ixe Grupo Financiero como Subdirector de Administración, iniciando su carrera profesional en Consultoría Internacional Casa de Cambio. Durante los últimos 10 años ha asesorado a Strategic Hotels & Resorts (NYSE:BEE) en sus inversiones inmobiliarias en México. Estudió la Licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Anáhuac en México.

*Roberto Langenauer Neuman.* Socio Director y Director de Finanzas. Se incorporó a Nexxus Capital en 1996 y cuenta con 22 años de experiencia en capital privado. El Sr. Langenauer ha sido responsable de múltiples empresas del portafolio de Nexxus Capital en donde ha participado desde la inversión hasta la desinversión y ha dirigido las inversiones en Homex, Crédito Inmobiliario, CIE Parques, Sports World, Crédito Real, Grupo Hotelero Santa Fe y Maak Holding, entre otras. En adición a sus labores de supervisión, tiene a su cargo la evaluación de propuestas de inversión en capital privado. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, trabajó durante cinco años en una empresa familiar, donde participó en las áreas de manufactura, control de costos, desarrollo de la cadena de abasto y estandarización de productos. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Sports World y Grupo Hotelero Santa Fe, entre otras. Cuenta con un título en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana.

*Eduardo Barajas Ramirez* - Licenciado en Contaduría Pública con estudios de Maestría en Publicidad por la Universidad de La Salle Bajío, Diplomado del Programa de Alta Dirección por la Universidad Iberoamericana y ha cursado programas de especialización en Finanzas Corporativas, Capital Privado & Emprendedor. Socio Director y Co-Fundador de IKTEA CAPITAL®, Socio Director de FOMENTAMOS® & Presidente del Consejo de Administración de SO.L. Termoplásticos SA de CV.

*Jon Paul "JP" Pérez* - es Presidente de Related Group, un desarrollador icónico del sur de la Florida, y es responsable de supervisar las operaciones de desarrollo en las diversas divisiones de la empresa, gestionar los esfuerzos de adquisición de terrenos y liderar la obtención de financiación para grandes construcciones. También forma parte del Comité Ejecutivo de Related, donde trabaja con los altos directivos y los presidentes divisionales para establecer prioridades corporativas, estrategias de crecimiento y otras iniciativas clave de la compañía.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Comité de Auditoría**

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

Establecimos un comité de auditoría en nuestra asamblea de accionistas celebrada el 29 de abril de 2020. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Francisco Javier Moguel Gloria	Presidente
Eduardo Chaillo Ortiz	Miembro
Luis Alberto Harvey MacKissack	Miembro

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

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

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

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

#### **Comité de Prácticas Societarias**

La LMV nos obliga a tener un comité de prácticas societarias, el cual deberá conformarse por al menos tres consejeros independientes o por mayoría de consejeros independientes (según se prevé en la LMV), quienes serán designados por nuestro Consejo de Administración, excepto por el presidente el cual será designado por nuestros accionistas. Los miembros actuales fueron designados en la asamblea de accionistas celebrada el 29 de abril de 2020. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de prácticas societarias:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Arturo J. Saval Pérez <sup>(1)</sup>	Presidente
Eduardo Chaillo Ortiz	Miembro
Jerónimo Marcos Gerard Rivero	Miembro

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

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

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

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

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

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

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

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

- el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías por montos superiores a \$50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda.

### Principales Funcionarios

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

Nombre	Cargo	Edad
Francisco Alejandro Zinser Cieslik	Vicepresidente Ejecutivo	59
Francisco Medina Elizalde	Director General	60
Enrique Gerardo Martínez Guerrero	Director de Finanzas	52
Maximilian Zimmermann Canovas	Director de Relación con Inversionistas y Sustentabilidad	41
José Alberto Santana Cobián	Director de Administración	54
Rafael Morgado Díaz	Director Comercial	57
Gabriela Ríos Palacios	Director de Operaciones	50
Rene Delgado Chapman	Director Jurídico	44
Juan Carlos Quijano	Director de Recursos Humanos	51
Alejandro Abaid Bazan	Director de Auditoria Interna	38

- Porcentaje total de hombres como directivos relevantes 90% (9 de 10 directivos relevantes)
- Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes 10% (1 de 10 directivos relevantes)

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

*Francisco Zinser* es nuestro Vicepresidente Ejecutivo no miembro del consejo. El Sr. Zinser cuenta con más de 34 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Operaciones y Director Global de Estrategia y Desarrollo de NH Hoteles, Director de Desarrollo y Expansión de Grupo Posadas, así como Director General de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Es Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Finanzas por la Universidad Anáhuac.

*Francisco Medina Elizalde* es nuestro Director General. El Sr. Medina cuenta con más de 34 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director General de NH Hoteles Latinoamérica, Director Regional de Operación de Grupo Posadas y Director de Operaciones de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Estudió una Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad de Guadalajara.

*Enrique Gerardo Martínez* es nuestro Director de Finanzas. El Sr. Martínez cuenta con más de 25 años en la industria hotelera. Fungió como Director de Administración y Finanzas en Grupo Chartwell por 16 años y previamente fue Vicepresidente Administrativo de Grupo Financiero Ixe durante 10 años. El Sr. Martínez es Contador Público por la Universidad Anáhuac.

*Maximilian Zimmermann Canovas* es nuestro Director de Relación con Inversionistas y Sustentabilidad. Tiene más de 14 años de experiencia en Finanzas en empresas Mexicanas multinacionales. Previamente colaboró en Femsa y en Nemak en el área de Relación con Inversionistas. Estudió Ingeniería Industrial en la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en Administración de Empresas en la Universidad de Texas, en Austin (McCombs School of Business).

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

*Rafael Morgado Díaz* es nuestro Director Comercial. El Sr. Morgado cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director Comercial de NH México y Mercosur durante 4 años y anteriormente Director Comercial de Meliá Hotels & Resorts Américas por 5 años. Fue Director Comercial de NH Las Américas durante 5 años. Fue Director de Ventas de Grupo Chartwell por 2 años y también fue Director de Ventas del Grupo SIDEK durante 5 años.

*Gabriela Ríos Palacios* es nuestra Directora de Operaciones. La Srita. Ríos cuenta con más de 19 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Gerente General del Hotel NH Terminal 2 Aeropuerto CD de México, ha trabajado en NH desde sus inicios escalando varias posiciones de las áreas de ventas y división habitaciones y participando como Gerente General en la apertura de varios Hoteles. Estudió la licenciatura en Administración de Empresas Turísticas en la Universidad Intercontinental.

*Rene Delgado Chapman* es nuestro Director Jurídico. El Sr. Delgado cuenta con más de 11 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director Jurídico de Grupo Chartwell y previamente ocupó diversas posiciones dentro de las áreas jurídicas de las subsidiarias de dicho grupo, las cuales se encuentran dedicadas principalmente al sector del desarrollo inmobiliario. Estudió la Licenciatura en Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México.

*Juan Carlos Quijano* es nuestro Director de Recursos Humanos. El Sr. Quijano cuenta con más de 18 años en la industria hotelera y previamente trabajó como Gerente de Relaciones Internacionales en Ford Motor Company en México.

*Alejandro Abaid Bazan* es nuestro Director de Auditoría Interna. El Sr. Abaid cuenta con más de 14 años de experiencia como Auditor. Antes de incorporarse a GHSF, el Sr. Abaid fue Gerente de Auditoría en KPMG Cárdenas Dosal. A lo largo de su trayectoria como auditor, ha auditado compañías de diferentes industrias, entre las principales destacan Grupo Hotelero Santa Fe, Pepsi Beverage Company, Grupo Imagen Multimedia y Grupo Chartwell. El Sr. Abaid es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional y es miembro activo del Colegio de Contadores Públicos de México.

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

El monto total de las contraprestaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el 2020 y 2019 fue de aproximadamente de Ps. 40.9 y Ps. 40.6 millones, respectivamente. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones. Salvo por los consejeros independientes (cuya retribución será determinada por la asamblea de accionistas), los consejeros no reciben contraprestación alguna por su participación en el Consejo de Administración o en sus comités.

#### **Principales Accionistas**

El señor Carlos Ancira Elizondo (directa e indirectamente, incluyendo a través del Fideicomiso de Administración), el Jorge Pérez 2018 Family Trust, D E Family Holdings y los hermanos Pablo y Santiago Villanueva (de forma conjunta) son los únicos titulares del 10% o más de las acciones suscritas de nuestro capital social.

El único fideicomisario del Fideicomiso de Administración que indirectamente mantienen una participación mayor al 10% del capital social de la Compañía es Carlos Gerardo Ancira Elizondo quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 93,073,276 Acciones de la Compañía. El único fideicomisario de dicho Fideicomiso de Administración que forma parte del consejo de administración de la Compañía y mantiene una participación indirecta mayor al 1% del capital social de GHSF a través de dicho Fideicomiso de Administración es Carlos Gerardo Ancira Elizondo, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 93,073,276 Acciones de la Compañía.

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

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

El Fideicomiso de Administración es administrado por un comité técnico integrado por 3 miembros. A través de dicho Fideicomiso de Administración, salvo por los siguientes asuntos, cada fideicomisario puede ejercer los derechos de voto derivados de sus Acciones de manera individual. Dichos asuntos en los que se requiere el voto unánime de los miembros del comité técnico para su aprobación incluyen: (i) asuntos que conforme a la legislación aplicable o los estatutos sociales sean competencia de la asamblea extraordinaria; (ii) asuntos que en los términos de los estatutos sociales deban ser resueltos por el consejo de administración de la Emisora previa opinión favorable del comité ejecutivo y que sean votados por la asamblea de accionistas; (iii) modificación de políticas de dividendos; y (iv) operaciones que pretenda llevar a cabo GHSF o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% o más de los activos consolidados de GHSF con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que sean simultáneas o sucesivas pero que puedan considerarse una sola. Sin considerar el Fideicomiso de Administración, de forma individual, cada uno de los Principales Accionistas tiene poder de mando e influencia significativa en la Emisora.

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

- Hoteles en México categorizados como de Lujo Superior o como Hoteles Boutique y sus respectivas operadoras;
- inversiones en hoteles en México cuya administración no es delegada por parte del dueño de la marca a un operador tercero o independiente y que se encuentren dentro de la categoría descrita en el punto anterior;
- inversiones en hoteles en México que por sus características y producto van dirigidos al segmento más alto de la población por generación económica;
- hoteles de esta misma categoría descrita en los párrafos primero y tercero anterior que complementen un desarrollo inmobiliario de carácter residencial especulativo y fraccional, en el entendido que en dicho caso, se proporcionaría a la Compañía la oportunidad de presentar un proyecto para desarrollar en el mismo un hotel de categoría menor a Lujo Superior (*upper-upscale*) u Hoteles Boutique;
- compras de, o inversiones en, portafolios internacionales de activos hoteleros o de empresas internacionales operadoras de hoteles que indirectamente tengan activos hoteleros u operadoras de hoteles en México, siempre que dichos activos u operaciones no constituyan más del 40% del valor (de los activos o ingresos por operación) del portafolio o de la empresa operadora;
- compras de, o inversiones en, portafolios nacionales de activos hoteleros o de empresas nacionales operadoras de hoteles, siempre que los activos u operaciones de categoría inferior a Lujo Superior o Hoteles Boutique no constituyan más del 20% del valor (de los activos o ingresos por operación) del portafolio o de la empresa operadora de que se trate *en el entendido* que el fideicomisario que corresponda realizará esfuerzos comerciales razonables para que la operación de dichos hoteles de categoría inferior a Lujo Superior o Hoteles Boutique sea realizada por la Compañía (a través de sus subsidiarias) en la medida que los contratos lo permitan o al vencimiento de los mismos;
- inversiones en proyectos de uso mixto que incluyan hoteles *en el entendido* que el fideicomisario que corresponda realizará esfuerzos comerciales razonables para que la operación de dichos hoteles de categoría inferior a Lujo Superior o Hoteles Boutique sea realizada por la Compañía (a través de sus subsidiarias) en la medida que los contratos lo permitan o al vencimiento de los mismos; e
- inversiones en hoteles en México que estén sujetos a contratos de operación a largo plazo y que por lo tanto no sea factible que la Compañía celebre contratos de operación respecto dichos activos dentro de los 24 meses siguientes a su adquisición, *en el entendido* que

el fideicomisario que corresponda realizará sus esfuerzos comerciales razonables para que la operación de dichos hoteles sea realizada por la Compañía (a través de sus subsidiarias) al vencimiento de los contratos de operación vigentes.

### Evolución Reciente del Capital Social

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social de la Compañía quedó distribuido de la siguiente forma:

Accionista	Acciones Capital Mínimo Fijo "Clase I"	Capital Mínimo Fijo	Acciones Capital Variable "Clase II"	Capital Variable	No. Total de Acciones	Total Capital	Porcentaje de Participación
Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más, División Fiduciaria como fiduciario del F/154	5,998	\$ 12,857.00	103,492,715	748,658,071	103,498,713	748,670,928	16.7994%
Gran Publico Inversionista	18,729	\$ 40,143.00	512,567,088	3,205,995,929	387,585,817	3,206,036,072	83.2006%
<b>Total</b>	<b>24,727</b>	<b>\$ 53,000.00</b>	<b>616,059,803</b>	<b>3,954,654,000</b>	<b>491,084,530</b>	<b>3,954,707,000</b>	<b>100.0000%</b>

### Accionistas

- Información sobre control, poder de mando o influencia significativa, incluyendo el monto y proporción del capital con derecho a voto:

#### Accionistas que ejerzan control o poder de mando

ACCIONISTA	PORCENTAJE DEL CAPITAL SOCIAL	NUMERO DE ACCIONES
Carlos Gerardo Ancira Elizondo  Directamente y a través de Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/154 y de Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	26.03	160,376,890

#### Accionistas Beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora:

ACCIONISTA	PORCENTAJE DEL CAPITAL SOCIAL	NUMERO DE ACCIONES
Carlos Ancira Elizondo  Directamente y a través de Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/154 y de <u>Hotelera Chicome, S.A. de C.V.</u>	26.03%	160,376,890
Jorge Perez 2018 Family Trust	10.58%	65,172,070
D E Family Holdings	10.04%	61,853,453

Accionistas que ejercen influencia significativa:

ACCIONISTA	PORCENTAJE DEL CAPITAL SOCIAL	NUMERO DE ACCIONES
Carlos Gerardo Ancira Elizondo  Directamente y a través de Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/154 y de Hotelera Chicome, S.A. de C.V.	26.03%	160,376,890

**Consejeros de la empresa [Sinopsis]****Independientes [Miembro]**

Alarcón Brockmann María del Rocío			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Díaz Balogh Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
Comité Ejecutivo			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Harvey Mackissack Luis Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Miembro	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Langenauer Neuman Roberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Barajas Ramírez Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Pérez Jon Paul			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Saval Pérez Arturo José			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		SI	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Presidente	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Villanueva Martínez Pablo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Pérez Jorge Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Ninguno	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Moguel Gloria Francisco Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación

SI	NO	NO
Otros		
NO		
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2020-04-29		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Un año	Presidente	0
Participación accionaria (en %)		
0		
Información adicional		
Ninguna		

Chaillo Ortíz Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Miembro	0	0
Información adicional			
Ninguna			

Gerard Rivero Jerónimo Marcos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		SI	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Miembro	0	0
Información adicional			
Ninguna			

### Directivos relevantes [Miembro]

Medina Elizalde Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)

No aplica	Director General	10	0
Información adicional			
Ninguna			

Martínez Guerrero Enrique Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2014-10-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Finanzas	6	0
Información adicional			
Ninguna			

Zimmermann Canovas Maximilian			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2017-01-09		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Dir Relación con Inversionistas	4	0
Información adicional			
Ninguna			

Santana Cobián José Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Administración	10	0
Información adicional			
Ninguna			

Morgado Díaz Rafael			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO

Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2014-02-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Ventas	7	0
Información adicional			
Ninguna			

Rios Palacios Gabriela			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2012-07-16		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Directora de Operaciones	8	0
Información adicional			
Ninguna			

Delgado Chapman René			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director Jurídico	10	0
Información adicional			
Ninguna			

Quijano Cabrera Juan Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Recursos Humanos	10	0
Información adicional			
Ninguna			

Abaid Bazan Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2015-07-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Auditoria Interna	5	0
Información adicional			
Ninguna			

Zinser Cieslik Francisco Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
Comité Ejecutivo			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-06-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Vice Presidente Ejecutivo	7	0
Información adicional			
Ninguna			

**Patrimoniales [Miembro]**

Ancira Elizondo Carlos Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Ninguno	10	0
Información adicional			
Presidente del Consejo de Administración			

Martínez Guerrero Enrique Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			

NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-29			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Un año	Ninguno	6	0
Información adicional			
Ninguna			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 90

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 10

**Porcentaje total de hombres como consejeros:** 90

**Porcentaje total de mujeres como consejeros:** 10

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** Si

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

En Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. ("la Compañía" o "GHSF"), sabemos que el derecho humano a la no discriminación se encuentra reconocido y protegido por instrumentos fundamentales del sistema internacional de derechos humanos, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, entre otros, los cuales han sido firmados y ratificados por el Estado Mexicano. Apoyando y promoviendo el principio de que todas las personas, sin distinción de raza, credo o sexo, tienen derecho a perseguir su bienestar material y su desarrollo espiritual en condiciones de libertad y dignidad, de seguridad económica y en igualdad de oportunidades Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. ("la Compañía" o "GHSF"), dirigirá y coordinará, el diseño, operación, seguimiento y evaluación constante de ésta política, para estar al día en materia de trabajo y capacitación para el empleo a favor de los adultos mayores y personas con discapacidad, que favorezcan el acceso a un trabajo libremente elegido y aceptado en igualdad de oportunidades y equidad laboral, de acuerdo a sus habilidades y competencias para el trabajo.

Alcance  
Nuestra política establece las relaciones de trabajo conducentes a propiciar el trabajo digno y decente, el cual es caracterizado por no dar cabida a ningún tipo de discriminación. Promueve la mejora de la productividad vía capacitación y la prevención de riesgos de trabajo mediante métodos adecuados a las condiciones, la igualdad de oportunidades y de trato en materia de empleo y ocupación, mediante reclutamiento, selección y contratación de personas adultas mayores, personas con capacidades diferentes y la no discriminación por: estado civil, religión e ideología política para cualquier posición en Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. ("la Compañía" o "GHSF").

Principios Generales  
Adoptar y promover medidas como:  
a. Prohibir la discriminación respecto a condiciones de selección, contratación y empleo, la continuidad en el empleo, la promoción profesional y condiciones de trabajo dignas y saludables;  
b. Proteger los derechos de las personas en particular la igualdad de oportunidades y de remuneración igual, condiciones de trabajo seguras y saludables, incluida la protección contra el acoso y la reparación por agravios sufridos;  
c. Promover constantemente en cada propiedad, el empleo de personas con discapacidad en el sector privado mediante políticas y medidas pertinentes, que pueden incluir programas de acción afirmativa, incentivos y otras medidas.

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

**Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]**

Carlos Gerardo Ancira Elizondo directamente y a través de Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más División Fiduciaria	
Participación accionaria (en %)	26.03
Información adicional	
Ninguna	

Pérez Jorge Manuel	
Participación accionaria (en %)	10.58
Información adicional	
Ninguna	

D E Family Holdings	
Participación accionaria (en %)	10.04
Información adicional	
Ninguna	

**Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]**

Carlos Gerardo Ancira Elizondo directamente y a través de casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más División Fiduciaria	
Participación accionaria (en %)	26.03
Información adicional	
Ninguna	

**Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]**

Carlos Gerardo Ancira Elizondo directamente y a través de Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más División Fiduciaria	
Participación accionaria (en %)	26.03
Información adicional	
Ninguna	

**Estatutos sociales y otros convenios:****Estatutos sociales y otros convenios****Estatutos**

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

**General**

Somos el resultado de una asociación entre Nexxus Capital, Walton Street Capital y Grupo Chartwell. Iniciamos operaciones en el año 2010 bajo el régimen legal de una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. En el mes de agosto de 2014, nuestros socios aprobaron nuestra transformación en una sociedad anónima de capital variable, la cual surtió efectos el 10 de septiembre de 2014. Asimismo y con miras a lograr la Oferta, se aprobó que adoptáramos el carácter de sociedad anónima bursátil de capital variable y la reforma íntegra de nuestros estatutos sociales, con el fin de cumplir con las disposiciones aplicables de la LMV. Una copia de nuestros estatutos sociales vigentes ha sido presentada a la CNBV y a la BMV y está disponible para su revisión en las oficinas de la BMV o en su página de internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Nuestro domicilio social es la Ciudad de México, y nuestras oficinas principales se encuentran ubicadas en Juan Salvador Agraz No.65, piso 20, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Código Postal 05348, Ciudad de México, México.

**Capital Social en Circulación**

Nuestro capital social está integrado por una parte fija representada acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "I", sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y por una parte variable, la cual es ilimitada, representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "II", sin expresión de valor nominal. Nuestro capital social en circulación está integrado por 616,084,530 Acciones, de las cuales 24,727 corresponderán a la parte fija del capital social y 616,059,803 corresponderán a la parte variable.

### Cambios al Capital Social

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

### Registro y Transferencia

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

### Asambleas de Accionistas y Derechos de Voto

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

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

Son asambleas extraordinarias las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos a que se refiere el artículo 182 de la LGSM, así como los artículos 53 y 108 de la LMV, incluyendo, entre otros, la prórroga de la duración de la Compañía, la disolución anticipada, reformas a los estatutos sociales, la transformación, fusión y escisión de la Compañía, la emisión de acciones privilegiadas y acciones para conservar en tesorería para posterior suscripción por el público, la solicitud de cancelación del registro de las acciones en el RNV, entre otros.

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

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

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

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

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

#### **Nombramiento de Consejeros**

Nuestro Consejo de Administración se encuentra integrado actualmente por 11 miembros propietarios y 5 suplentes, de los cuales 4 tienen el carácter de independientes por no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo 26 de la LMV. De conformidad con nuestros estatutos sociales, nuestro Consejo de Administración podrá estar integrado por un mínimo de 10 y un máximo de 21 consejeros propietarios (y sus respectivos suplentes), según lo determine la asamblea general ordinaria de accionistas correspondiente, de los cuales, al menos, el 25% deberán ser independientes (incluyendo sus suplentes). La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración, se encargará igualmente de calificar la independencia de sus consejeros, la cual podrá ser cuestionada por la CNBV dentro de los 30 días siguientes contados a partir de la fecha en que la designación del consejero sea notificada a la CNBV. La CNBV solo podrá cuestionar la designación después de haber llevado a cabo una audiencia con nosotros y con el consejero afectado. Los consejeros (y sus respectivos suplentes) permanecerán en funciones por el término de un año, con la posibilidad de ser reelectos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la asamblea de accionistas para revocar sus nombramientos y hacer nuevas designaciones en cualquier tiempo, en el entendido, sin embargo, que la remoción del presidente ejecutivo del Consejo de Administración corresponderá resolverla a la asamblea general extraordinaria con el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos el 66% del capital social.

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

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

#### **Consejo de Administración**

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

- Ejecutar los acuerdos de la asamblea de accionistas y, en general, llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de los objetos de la Compañía;
- vigilar la gestión y conducción de nuestro negocio, así como el desempeño de los directivos relevantes;
- establecer los comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de nuestras operaciones, fijando, en su caso, las facultades y obligaciones de tales comités o comisiones, incluyendo la determinación del número de miembros que los integren y las reglas que rijan su funcionamiento;
- resolver, con la previa opinión de nuestro comité ejecutivo, acerca de los programas de adquisición de Acciones, así como aprobar políticas de adquisición y colocación de Acciones propias;
- expedir lineamientos internos, políticas, códigos de conducta y demás ordenamientos que establezcan el régimen auto-regulatorio aplicable a nuestros consejeros, directivos, funcionarios, apoderados y empleados;
- aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente, (i) las políticas y lineamientos para el uso y goce de nuestros bienes y los de las personas morales que controlamos, por parte de personas relacionadas, (ii) nuestras operaciones con personas relacionadas, salvo bajo ciertas circunstancias muy limitadas, (iii) las operaciones que se ejecuten, ya sea simultáneamente o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendamos llevar a cabo, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, adquisiciones, inversiones o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de nuestros activos consolidados, o el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Compañía, (iv) nuestros estados financieros, y (v) el nombramiento o destitución de nuestro Director General y su retribución, entre otras;
- determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas que correspondan;
- aprobar políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a las disposiciones de la LMV;
- aprobar la opinión que deberá ser presentada a la asamblea general de accionistas en relación al reporte preparado por el Director General (el cual incluye nuestros estados financieros anuales) y el reporte a ser presentado a la asamblea general de accionistas respecto de las políticas de contabilidad y el criterio utilizado para la preparación de nuestros estados financieros; y

- emitir una opinión respecto del precio de colocación en relación a una oferta pública de compra de nuestras Acciones.

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

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

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

Las sesiones del Consejo de Administración podrán ser celebradas vía telefónica o por videoconferencia o por cualquier otro medio que asegure la identidad de aquellos que participen y que los participantes puedan expresar y escuchar los comentarios de todos los involucrados.

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

La gestión, conducción y ejecución de nuestros negocios, serán responsabilidad de nuestro Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados previamente por el Consejo de Administración. Nuestro Director General cuenta con las más amplias facultades para representarnos en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General ejercerá dichas facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración determine. Entre otros, nuestro Director General tendrá a su cargo, someter a la aprobación del Consejo de Administración nuestras estrategias de negocio, proponer a nuestro comité de auditoría los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna, suscribir y difundir nuestra información relevante junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, asegurarse que se mantengan sistemas de contabilidad, registro, archivo o información y elaborar y presentar al Consejo de Administración un informe sobre la marcha de los negocios, políticas seguidas y proyectos existentes. El Director General y nuestros demás directivos relevantes desempeñarán sus cargos actuando diligentemente y procurando crear valor en beneficio de ésta, sin favorecer a un determinado accionista o grupo de accionistas, siendo responsables por los daños y perjuicios que ocasionen en el ejercicio del cargo.

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

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

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

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

- Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competen;
- evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo;
- discutir nuestros estados financieros con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no su aprobación al Consejo de Administración;
- informar al Consejo de Administración la situación que guarda nuestro sistema de control interno y auditoría interna, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte;
- elaborar la opinión sobre el contenido del informe del Director General y someterla a consideración del Consejo de Administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas, apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo;

- requerir a los directivos relevantes y demás empleados reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones;
- informar al Consejo de Administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, las acciones correctivas; y
- vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones que realicemos se apeguen a la normativa aplicable.

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

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

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

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

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

- Adquisiciones, inversiones y enajenaciones que pretendamos realizar (distintas de las previstas en el punto inmediato siguiente), cuando representen más del 5% del total de nuestros activos consolidados, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- la adquisición o venta de cualquiera de nuestros activos inmobiliarios y/o de las personas morales que controlamos;
- la designación de nuestro Director General, Director General Adjunto, Director de Finanzas o Director de Operación y los miembros de los comités de auditoría y prácticas societarias, así como los miembros del consejo de administración (u órgano equivalente) y el director general de las personas morales que controlamos;
- la contratación de deuda o pasivos financieros por más del 5% del total de nuestros activos consolidados, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que consistan en una o más operaciones pero que pudieran considerarse como una sola;
- la celebración de contratos de obra, promoción de inmuebles y desarrollo de inmuebles por montos superiores a Ps. \$50,000,000.00 o su equivalente en cualquier otra moneda;
- la celebración de operaciones con personas que en términos de la LMV sean personas relacionadas de la Compañía;
- la definición y modificación del plan para la adquisición de Acciones propias;
- la adopción de nuestro plan de negocios y presupuesto anual, así como cualquier desviación significativa en monto mayores a 5% en gastos respecto de lo aprobado en dicho plan de negocios y presupuesto anual;
- la adopción de, y las modificaciones a cualquier plan de opciones (o beneficios o prerrogativas similares) para el beneficio de nuestros empleados o de cualquier persona que controlemos; y
- el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías por montos superiores a Ps. \$50,000,000.00 o su equivalente en cualquier otra moneda.

#### **Derecho de Suscripción Preferente**

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

El derecho preferente para suscribir Acciones no será aplicable:

- Con motivo de una fusión;
- por la conversión de obligaciones en Acciones;

- tratándose de una oferta pública de suscripción de Acciones en los términos del artículo 53 de la LMV;
- a aumentos de capital pagados mediante aportaciones en especie o por capitalización de pasivos a nuestro cargo;
- a la adquisición de Acciones propias en los términos del artículo 56 de la LMV; y
- cuando se capitalicen primas sobre Acciones, utilidades retenidas y reservas u otras partidas de nuestro patrimonio.

### **Restricciones a la Propiedad y Transmisión de Acciones**

Conforme a nuestros estatutos sociales, ninguna persona podrá adquirir Acciones a través de una Operación Sujeta a Aprobación (según se define más adelante), que no hubiera sido previamente autorizada por el Consejo de Administración en los términos establecidos en el apartado siguiente. En el caso que se realice una Operación Sujeta a Aprobación sin obtener el previo consentimiento del Consejo de Administración, la misma no surtirá efecto legal alguno y no reconoceremos a la persona o grupo de personas respectivas como titulares o beneficiarios de las Acciones y nos abstendremos de registrar cualesquiera de dichas operaciones en los registros de la Compañía. Adicionalmente, las personas morales que controlemos no podrán adquirir, directa o indirectamente, Acciones o títulos de crédito que las representen, quedando exceptuadas las adquisiciones que se realicen a través de sociedades de inversión. Finalmente, los accionistas de la parte variable del capital social no tendrán derecho de retiro en términos del artículo 50 de la LMV.

### **Cambio de Control**

De conformidad con la LMV y los estatutos sociales, la adquisición de Acciones que otorguen el control de la Compañía, ya sea en forma directa o indirecta a una persona o grupo de personas (conforme dicho término en la LMV), bajo cualquiera de las operaciones siguientes, requerirá de y solamente podrá realizarse con la previa aprobación del Consejo de Administración (cada una, una "Operación Sujeta a Aprobación"):

- La adquisición por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas, de Acciones representativas o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas Acciones o derechos respecto de dichas Acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Compañía, que representen 5% o más del capital social;
- la acumulación, asociación o combinación por cualquier título o medio legal, directa o indirecta, a través de un acto o sucesión de actos por una persona o grupo de personas, de acciones representativas del capital social de la Compañía o de títulos o instrumentos emitidos con base en dichas acciones o derechos respecto de dichas acciones (incluyendo derechos de voto), incluyendo instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Compañía, que representen 5% o más del capital social, y
- cualquier operación o transacción conforme a la cual cualquier persona o grupo de personas se obligue o adquiera el derecho a realizar cualquier de las operaciones previstas en los puntos anteriores.

La persona o grupo de personas interesadas en celebrar una Operación Sujeta a Aprobación deberá presentar una solicitud de autorización por escrito dirigida al presidente ejecutivo y al secretario del Consejo de Administración. El Consejo de Administración deberá de emitir una resolución sobre la solicitud presentada a más tardar en la fecha que sea 3 meses posteriores a la fecha en que la misma haya sido presentada o a la fecha en que la persona o grupo de personas que hayan presentado dicha solicitud hayan entregado cualquier información adicional que sea solicitada. El Consejo de Administración, en la evaluación de la solicitud respectiva, deberá tomar en consideración, entre otros, los factores siguientes, actuando de buena fe en el mejor interés de la Compañía y sus accionistas:

- El efecto que la Operación Sujeta a Aprobación podría tener en nuestros negocios, incluyendo su situación financiera, sus operaciones y perspectivas de negocio;
- la credibilidad, reputación y solvencia de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la Operación Sujeta a Aprobación;
- potenciales conflictos de interés; y
- los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación.

La resolución del Consejo de Administración podrá aprobar la solicitud, rechazarla o sujetar su aprobación a modificaciones en los términos y condiciones de la Operación Sujeta a Aprobación, y sólo será válida si la misma es adoptada con el voto favorable de cuando menos las dos terceras partes de los miembros que integran el Consejo de Administración. Si el Consejo de Administración no emite su resolución dentro del plazo anterior, se entenderá que ha negado la autorización respectiva. En el contexto del proceso de aprobación, el Consejo de Administración, en su determinación, no deberá excluir a uno o más accionistas distintos de la persona o grupo de personas que pretenda obtener el control, de los beneficios económicos que, en su caso, resulten de lo establecido anteriormente. En adición, lo establecido anteriormente no permitirá al Consejo de Administración restringir de forma absoluta la toma de control de la Compañía.

No adoptaremos medidas que contravengan lo previsto en la LMV en relación con ofertas públicas forzosas de adquisición. La persona o grupo de personas que estando obligadas a realizar una oferta pública de adquisición no la efectúen u obtengan el control de la Compañía en contravención del artículo 98 de la LMV, no podrán ejercer los derechos societarios derivados de las acciones o derechos adquiridos en contravención de dicho precepto, ni de aquéllas que en lo sucesivo adquieran cuando se encuentren en el supuesto de incumplimiento, siendo ineficaces contra los acuerdos tomados en consecuencia. En relación con una oferta pública de adquisición, el Consejo de Administración debe, sujeto a la opinión previa de nuestro comité de prácticas societarias, opinar respecto del precio de la oferta.

Cada una de las personas que realice una Operación Sujeta a Aprobación en violación de lo anteriormente previsto, estará obligada a pagarnos una pena convencional por una cantidad igual al precio de la totalidad de las Acciones, títulos o instrumentos representativos del capital social que hayan sido objeto de la operación no aprobada. Adicionalmente, en el caso que se realice una Operación Sujeta a Aprobación sin obtener el previo consentimiento del Consejo de Administración, la misma no surtirá efecto legal alguno y no reconoceremos a la persona o grupo de personas respectivas como titulares o beneficiarios de las Acciones, títulos o instrumentos o derechos respectivos y nos abstendremos de registrar cualesquiera de dichas operaciones en nuestros registros.

Lo previsto anteriormente no será aplicable a:

- La transmisión por donación a personas que tengan parentesco en primero o segundo grado en línea ascendente o descendente;
- la transmisión “*mortis causa*” de las Acciones, títulos o instrumentos o derechos; y
- los incrementos en los porcentajes de participación accionaria debidos a reducciones o aumentos de capital social acordado por nuestras asambleas de accionistas, salvo que sean por fusión con empresas integrantes de otro grupo distinto al encabezado por nosotros.

#### **Dividendos**

Nuestro Consejo de Administración y el Director General deben presentar a la asamblea general anual ordinaria de accionistas, los estados financieros del ejercicio fiscal anterior para su aprobación. Una vez que la asamblea de accionistas apruebe dichos estados financieros, determinará la distribución de las utilidades netas del ejercicio anterior. De conformidad con la legislación aplicable y nuestros estatutos sociales, antes de pagar cualquier dividendo, debemos separar cuando menos el 5% de nuestras utilidades netas para constituir una reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea equivalente al 20% del capital social. Además, a discreción de la asamblea general de accionistas, podrán separarse otras cantidades para constituir otros fondos extraordinarios, especiales o adicionales que se estimen convenientes, o para la creación o incremento de reservas generales o especiales, incluyendo una reserva para la adquisición de Acciones propias. En su caso, el saldo de las utilidades podrá distribuirse como dividendos. No se distribuirán dividendos si pérdidas de ejercicios anteriores no han sido absorbidas o pagadas en su totalidad. La asamblea general de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, fijarán la fecha en que habrá de efectuarse el pago de cualquier dividendo. Los dividendos que no sean cobrados por sus titulares en un período de 5 años contados a partir de la fecha señalada para su pago, se entenderán prescritos en favor de la Compañía.

Asimismo, la asamblea general extraordinaria de accionistas podrá establecer políticas y lineamientos específicos para el reparto de dividendos, siempre que las mismas sean aprobadas con el voto favorable de cuando menos el 75% de las acciones representativas de nuestro capital social. Las políticas y lineamientos que se aprueben podrán establecer porcentajes mínimos de distribución anual de nuestras utilidades netas repartibles, en cuyo caso dichas distribuciones estarán condicionadas por la disponibilidad de flujo de efectivo disponible en nuestra caja y cualesquier restricciones contractuales que nos afecten, ya sea en forma directa o indirecta.

#### **Recompra de Acciones**

De conformidad con nuestros estatutos sociales y la LMV, podemos recomprar nuestras propias Acciones, ya sea en relación con una reducción del capital social o una recompra con utilidades pendientes de distribuir, debiendo ser, en ambos casos, aprobadas por la asamblea general extraordinaria de accionistas. En relación con una reducción del capital social por reembolso a los accionistas, la recompra de Acciones se hará a prorrata entre los accionistas. En el caso de una recompra con utilidades pendientes de distribución, la recompra de Acciones se llevará a cabo mediante oferta pública en la BMV al precio y conforme al método que al efecto determine la asamblea de accionistas respectiva (pudiendo ser el precio de mercado vigente en ese momento), en forma proporcional entre los accionistas, no siendo necesario cancelar títulos, ni tampoco la realización de sorteo, o mediante sorteo ante fedatario público si la recompra se realiza a cierto precio determinado por la asamblea de accionistas.

#### **Disolución o Liquidación**

La Compañía se podrá disolver en caso de actualizarse cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 229 de la LGSM. Disuelta, se pondrá en liquidación. La asamblea de accionistas designará por mayoría de votos presentes 3 liquidadores, quienes deberán actuar conjuntamente y tomarán sus decisiones por mayoría de votos; podrá igualmente revocar los nombramientos respectivos y designar al efecto liquidadores sustitutos. Durante la liquidación, los liquidadores desempeñarán las funciones equivalentes a las que corresponden al Consejo de Administración, estando facultados, en general, para concluir las operaciones y liquidar los negocios de la Compañía. Todas las Acciones que a la fecha de liquidación se encuentren totalmente pagadas y en circulación tendrán derecho a participar equitativamente en cualquier distribución resultante de la liquidación.

#### **Derechos de los Accionistas Minoritarios**

Todas las Acciones confieren a sus titulares iguales derechos y obligaciones. Adicionalmente y conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- A los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social:
  - Designar y revocar, en su caso, un miembro del consejo de administración y a su respectivo suplente;
  - requerir al presidente del consejo de administración o de los comités de auditoría y prácticas societarias, que se convoque a una asamblea de accionistas;
  - solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados, sean aplazados;
- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social, oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas;
- a los titulares de Acciones (incluyendo acciones con voto limitado o restringido), que en lo individual o en conjunto representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en 5 años.

#### **Otras Disposiciones**

##### *Duración*

De conformidad con los estatutos sociales, la duración de la Compañía es indefinida.

##### *Adquisición de Acciones Propias*

Conforme a lo previsto en el artículo 56 de la LMV podremos adquirir las acciones representativas de nuestro capital social o títulos de crédito que representen dichas acciones, así como instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente dichas Acciones, que sean liquidables en especie, siempre que la adquisición se haga en la BMV, en cualquier momento al precio de mercado vigente en ese momento.

Los derechos patrimoniales y de voto correspondientes a las Acciones recompradas no podrán ejercerse durante el período en el cual la Compañía sea titular de dichas Acciones, y las mismas no se considerarán como Acciones en circulación para efectos de quórum alguno o votación alguna en asamblea de accionistas. No es necesario obtener autorización previa del Consejo de Administración para llevar a cabo dichas adquisiciones. Sin embargo, el monto máximo que podremos utilizar para la adquisición de Acciones propias estará sujeto a la aprobación de la asamblea de accionistas, y el Consejo de Administración o el Director General deberán designar a una o varias personas autorizadas para implementar y llevar a cabo cualquiera de dichas recompras. La adquisición de Acciones propias está sujeta a las disposiciones de la LMV y deberá efectuarse, registrarse y revelarse en la forma exigida por la CNBV.

#### *Conflictos de Interés*

Conforme a la legislación aplicable, cualquier accionista que en una operación determinada tenga un interés opuesto al de la Compañía y vote al respecto en una asamblea de accionistas será responsable del pago de daños y perjuicios, salvo que sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la resolución.

Cualquier consejero que en una operación determinada tenga un interés opuesto al de la Compañía, deberá divulgarlo y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. El consejero que contravenga esta disposición será responsable de los daños y perjuicios que cause, constituyendo además una violación de dicho consejero a su deber de diligencia.

#### *Cancelación de la Inscripción en el RNV*

En caso de cancelación de la inscripción en el RNV de las Acciones, ya sea a nuestra solicitud o por resolución adoptada por la CNBV, se deberán cumplir aquellos requisitos establecidos en la LMV, incluyendo el lanzamiento de una oferta pública de compra y el establecimiento del fideicomiso respectivo, según sea el caso. Si la cancelación es solicitada por la Compañía, de conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, debe ser aprobada por el 95% de nuestros accionistas en una asamblea extraordinaria.

#### *Derecho de Separación*

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad o la transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la asamblea general de accionistas, tendrá derecho de separarse de la Compañía y obtener el reembolso de sus Acciones, en proporción al activo social, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los 15 días siguientes a la asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

#### *Jurisdicción*

Nuestros estatutos sociales establecen que, cualquier controversia entre nosotros y nuestros accionistas, o entre nuestros accionistas, se someterá a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de México, Distrito Federal.

#### e) Otras prácticas de gobierno corporativo

La Emisora se apega a las prácticas de gobierno corporativo incluidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas y a las reglas que se encuentran incluidas dentro de los estatutos sociales de la Emisora. No hemos adoptado ningún tipo de código o práctica que sean contrarias a las mencionadas reglas.

Los consejeros suplentes actualmente nombrados, única y exclusivamente pueden suplir las ausencias de los consejeros propietarios respecto de los cuales fueron nombrados como suplentes.

La Emisora no ha adoptado ninguna práctica que pudiera tener el efecto de restringir la información a accionistas, consejeros o miembros de los comités. Toda la información que de acuerdo a la legislación aplicable debe de producir y entregar la Emisora, ha sido producida y entregada en tiempo y forma.

---

## Información adicional Administradores y accionistas

---

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

*Carlos Gerardo Ancira Elizondo.* El Sr. Ancira es el presidente de nuestro Consejo de Administración. Cuenta con más de 18 años de experiencia en inversiones, asesoría y desarrollo dentro de la industria inmobiliaria; muestra de ello fue el cargo que detento como presidente del Consejo de Administración de NH Hoteles México. Fundador, Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Chartwell. Asimismo, cuenta con amplia experiencia dentro de la industria hotelera y turística; es miembro del Consejo de Administración de Grupo Sports World, S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX).

*Maria del Rocio Alarcón Brockmann* – Actualmente es miembro del consejo Regional de Banorte desde 2016, miembro del consejo de Antara y Presidente del consejo de Grupo Inmobiliario 724 entre otros.

*Luis Alberto Harvey MacKissack.* Fue Socio Director Senior y fundador de Nexus Capital, tiene más de 29 años de experiencia en el sector de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexus Capital, Luis Alberto Harvey ocupó posiciones directivas en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles. Su experiencia incluye operaciones de capital público y privado, así como ofertas públicas iniciales de algunas grandes empresas mexicanas en la Bolsa Mexicana de Valores y en los mercados internacionales. Luis Alberto Harvey fue miembro de los consejos de administración de Nexus Capital, Genomma Lab, Harmon Hall, Taco Holding, Moda Holding, Price Travel, Maak Holding y Modatelas. También fue miembro de los comités de inversión de Nexus Capital Private Equity Fund III, Nexus Capital IV, Nexus Capital Private Equity Fund V y de Nexus Capital Private Equity Fund VI. A finales de 2017 vendió su participación en Nexus Capital, S.A. de C.V. y actualmente es fundador de Harvey Partners Company, S.A. de C.V. y consejero de Grupo Hotelero Santa Fe. Es licenciado en Economía por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cursó una maestría en Administración de empresas, con especialización en finanzas en la Universidad de Texas, en Austin.

*Arturo J. Saval Pérez.* Presidente de Nexxus Capital y co fundador de los Fondos operados por Nexxus, uno de los principales administradores de Fondos de Capital Privado en México. Cuenta con más de 37 años de experiencia en capital privado, banca de inversión y banca múltiple, habiendo participado en un gran número de fusiones y adquisiciones, colocaciones privadas y públicas de deuda y capital y en múltiples proyectos de asesoría financiera. Antes de asociarse en Nexxus Capital en 1998, ocupó varias posiciones directivas en Grupo Santander y anteriormente en Grupo GBM, Interacciones y Serfin (ahora Santander) desempeñó posiciones en banca internacional, empresarial, comercial y de inversión; fungiendo como miembro del consejo y de comités de dirección e inversión en varias instituciones y sociedades de inversión, así como en diversas empresas en las que los fondos de Nexxus Capital fueron inversionistas. Actualmente es Presidente del Consejo de Nexxus Capital y todos sus Fondos, de Grupo Hotelero Santa Fe (BMV: HOTEL), donde también preside el Comité de Prácticas Societarias; de AN Global; de Fondo de Transporte México (BMV: TRAXION), presidiendo también su Comité de Prácticas Societarias; Price Travel, Maak Holding, Modatelas, Portafolio Inmobiliario Estrella, Inmuno Holding, Pumping Team Holding, Traslatum Holding y Turistore. Es miembro del Consejo Metropolitano de Grupo Financiero Banorte y miembro del Consejo de Bolsa Institucional de Valores, S. A. de C. V. Es también Presidente del Consejo de Taco Holding, Patrono del Consejo de Comunicación y Presidente del Consejo de Nexxus Iberia, fondo de capital privado que opera Nexxus en asociación con un equipo local en Madrid, España. Fue miembro del Consejo de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP), posteriormente su Presidente y actualmente continúa participando en diversos comités de la Asociación. También fungió como miembro del Consejo de la Asociación Latinoamericana de Capital Privado (LAVCA). Realizó estudios de Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y cursó diversos programas de especialización. Frecuentemente es orador en foros del sector financiero y en diversas instituciones académicas.

*Pablo Villanueva Martínez* – Licenciado en Administración Financiera del ITESM, egresado del Programa de Alta Dirección de Empresas AD-2 por el IPADE. Director General de Grupo VISE, conglomerado industrial líder en los sectores de Alimentos, Construcción, Financiero, Inmobiliario y Petroquímicos, con operaciones en México, EE.UU. y Europa. Actualmente Preside el Consejo de Administración de IKTEA México, Periódico Correo y Fomentamos-Financiera Boutique. Miembro del Consejo de Administración de Constructora VISE S.A. de C.V., Falcon International Bank, SOVERE S.p.a., GELITA A.G., así como también ha participado como Miembro del Consejo de Administración de Banco del Bajío S.A. (2008-2015) y SO.F.TER. Group (2006-2015) entre otros.

*Jorge Manuel Perez* – Presidente del Consejo y Director Ejecutivo de Related Group, ha estado a la vanguardia de la compleja evolución urbana del sur de la Florida durante más de 40 años. El compromiso de "construir mejores ciudades" y la capacidad natural de identificar tendencias emergentes lo han convertido en uno de los nombres más confiables e influyentes en el sector inmobiliario. Armado con una selección dinámica de terrenos, nuevas técnicas de financiamiento, la fuerza colectiva del equipo de gestión de Related y una cartera de más de 100,000 unidades residenciales, el Sr. Pérez está listo para responder a las demandas y deseos de una nueva generación.

*Francisco Javier Moguel Gloria* – Contador Público egresado del ITAM con un Diplomado en Impuestos Internacionales y en Seguridad Social por la misma Institución. Se asoció a la firma Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía. Es miembro del Colegio de Contadores Públicos de México y del Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Ha participado como catedrático en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) impartiendo materias en el área de contabilidad. Ha participado como consejero independiente en Banco Ve por Más, S.A. y Grupo Pochteca, S.A.B. entre otros.

*Eduardo Chaillo Ortiz.* El Sr. Eduardo Chaillo es un emprendedor especialista en las industrias de turismo y convenciones. Actualmente es el Director Regional para Latinoamérica de Maritz Travel Company y previamente desempeñó varios cargos dentro de la industria de turismo, tanto en el ámbito público y privado, como Presidente de Global Meetings and Tourism Specialists, Director Ejecutivo de Turismo de Reuniones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo de la Oficina de Congresos y Convenciones en el Consejo de Promoción Turística de México, Director Ejecutivo del Tianguis Turístico y Coordinador de Turismo Alternativo, Deportivo y Náutico en la Secretaría de Turismo, así como Director de Turismo Estatal en Zacatecas. El Sr. Eduardo Chaillo es columnista en diversas publicaciones especializadas en la industria de reuniones y desarrollo empresarial tanto en México como en otros países. Ha recibido varios premios y reconocimientos internacionales como: el premio "Global Industry Award" para las Américas de IMEX Exhibitions, el premio Latino de la feria FIEXP0 como la personalidad destacada para el 2015 en América Latina, Salón de los Líderes 2013 del Convention Industry Council. Es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, Ciudad de México, cuenta con una Maestría en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Zacatecas, así como varias credenciales y certificaciones internacionales como CASE (Certified Association Sales Executive) de Professional Convention Management Association y CMM (Certification in Meeting Management) de Meeting Professionals International.

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

*Eduardo Díaz Balogh.* El Sr. Eduardo Díaz es un empresario con gran trayectoria en la industria de restaurantes en EUA. Desde el año 2008 es propietario de un grupo de empresas multi-marcas / multi-unidades con operaciones en 6 estados en EUA (Florida, Iowa, Kansas, Michigan, Missouri y Texas). Cuenta con 26 años de experiencia internacional, construyendo una marca exitosa en México y en Centroamérica, creciendo el número de unidades y ventas rentables en mercados altamente competidos. Tiene un enfoque estratégico en el diseño, desarrollo y ejecución de operaciones, mercadotecnia y planes de negocio y tiene un enfoque en dar resultados, con un record probado. Es dueño y opera 109 restaurantes franquiciados. Previamente se desempeñó como Presidente de McDonald's North Latin America Division y varias posiciones estratégicas en McDonald's México como Presidente y previamente CFO, donde tenía a su cargo la responsabilidad de 7 países con 560 restaurantes, así como los empleados, cadena de suministro, Franquiciatarios, comunidad y desarrollo de restaurantes. Fue responsable de la marca McDonald's y su imagen. Actualmente es

miembro del consejo ejecutivo de McDonald's Latinoamérica. El Sr. Eduardo Díaz es Licenciado en Contaduría Pública y Maestro en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac, México y cuenta con el Programa Ejecutivo "Building New Ventures" de Harvard Business School.

*Enrique Gerardo Martínez Guerrero.* Director de Finanzas de HOTEL. El Sr. Martínez cuenta con más de 21 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de Grupo Chartwell por 16 años y durante 10 años laboró en Ixe Grupo Financiero como Subdirector de Administración, iniciando su carrera profesional en Consultoría Internacional Casa de Cambio. Durante los últimos 10 años ha asesorado a Strategic Hotels & Resorts (NYSE:BEE) en sus inversiones inmobiliarias en México. Estudió la Licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Anáhuac en México.

*Roberto Langenauer Neuman.* Socio Director y Director de Finanzas. Se incorporó a Nexxus Capital en 1996 y cuenta con 22 años de experiencia en capital privado. El Sr. Langenauer ha sido responsable de múltiples empresas del portafolio de Nexxus Capital en donde ha participado desde la inversión hasta la desinversión y ha dirigido las inversiones en Homex, Crédito Inmobiliario, CIE Parques, Sports World, Crédito Real, Grupo Hotelero Santa Fe y Maak Holding, entre otras. En adición a sus labores de supervisión, tiene a su cargo la evaluación de propuestas de inversión en capital privado. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, trabajó durante cinco años en una empresa familiar, donde participó en las áreas de manufactura, control de costos, desarrollo de la cadena de abasto y estandarización de productos. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Sports World y Grupo Hotelero Santa Fe, entre otras. Cuenta con un título en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana.

*Eduardo Barajas Ramírez* - Licenciado en Contaduría Pública con estudios de Maestría en Publicidad por la Universidad de La Salle Bajío, Diplomado del Programa de Alta Dirección por la Universidad Iberoamericana y ha cursado programas de especialización en Finanzas Corporativas, Capital Privado & Emprendedor. Socio Director y Co-Fundador de IKTEA CAPITAL®, Socio Director de FOMENTAMOS® & Presidente del Consejo de Administración de SO.L. Termoplásticos SA de CV.

*Jon Paul "JP" Pérez* - es Presidente de Related Group, un desarrollador icónico del sur de la Florida, y es responsable de supervisar las operaciones de desarrollo en las diversas divisiones de la empresa, gestionar los esfuerzos de adquisición de terrenos y liderar la obtención de financiación para grandes construcciones. También forma parte del Comité Ejecutivo de Related, donde trabaja con los altos directivos y los presidentes divisionales para establecer prioridades corporativas, estrategias de crecimiento y otras iniciativas clave de la compañía.

---

## [429000-N] Mercado de capitales

### Estructura accionaria:

**NO. DE ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL:** 616,084,530

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

**CLAVE DE PIZARRA:** "HOTEL"

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

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

#### Acciones representativas del capital

El 23 de septiembre de 2013, la Asamblea General de Socios de la Compañía acordó incrementar el capital social en \$282.5 millones (USD 22.4 millones). Dicho incremento se realizó por cada uno de los socios en proporción a su participación actual en el capital social.

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

El 15 de junio de 2016, se aprobó en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, un aumento del capital social de la Compañía en su parte variable en una cantidad de \$2,156,250,000, mediante la emisión de 215,625,000 acciones ordinarias, nominativas, de la clase "II", sin expresión de valor nominal, para que las mismas fueran ofrecidas para su suscripción y pago en la Oferta Subsecuente.

El 25 de Marzo de 2018, Nexxus Capital, uno de los fundadores de la Compañía, a través de su fondo Nexxus Capital Private Equity Fund III L.P. ("Nexxus"), distribuyó entre sus inversionistas (Limited Partners) la totalidad de su participación en el capital de HOTEL, equivalente al 19.1% (93,985,417 acciones) de las acciones totales en circulación. Previo a esta distribución, el número de acciones del gran público inversionista asciende a 227,399,831, equivalentes al 46.3% de las acciones totales en circulación. Como consecuencia, el porcentaje de acciones flotantes alcanzará el 65.4% (321,385,248 acciones).

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$3,955 millones. El capital social de la Emisora está integrado por una parte fija representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "I", sin expresión de valor nominal, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y por una parte variable, la cual es ilimitada, representada por acciones ordinarias, nominativas, de la Clase "II", sin expresión de valor nominal. El capital social en circulación de la Emisora está integrado por 616,084,530 Acciones, de las cuales 24,727 corresponden a la parte fija del capital social y 616,059,803 corresponden a la parte variable.

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

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

Accionista	Acciones Capital Mínimo Fijo "Clase I"	Capital Mínimo Fijo	Acciones Capital Variable "Clase II"	Capital Variable	No. Total de Acciones	Total Capital	Porcentaje de Participación
Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más, División Fiduciaria como fiduciario del F/154	5,998	\$ 12,857.00	103,492,715	748,658,071	103,498,713	748,670,928	16.7994%
Gran Público Inversionista	18,729	\$ 40,143.00	512,567,088	3,205,995,929	387,585,817	3,206,036,072	83.2006%
<b>Total</b>	<b>24,727</b>	<b>\$ 53,000.00</b>	<b>616,059,803</b>	<b>3,954,654,000</b>	<b>491,084,530</b>	<b>3,954,707,000</b>	<b>100.0000%</b>

## Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

### b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

Las acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "HOTEL". El comportamiento de la acción al cierre del 31 de marzo de 2020 se describe a continuación:

#### El comportamiento de la acción mensual, trimestral y anual en la BMV

	Precio Maximo	Precio Minimo	Volumen de Acciones
--	------------------	------------------	---------------------------

oct-20	4.05	3.85	2,970,546
nov-20	4.08	3.91	587,899
dic-20	4.50	4.00	13,889,502
ene-21	5.23	4.19	117,185
feb-21	5.08	4.65	267,023
mar-21	5.09	4.74	4,438,642

1T19	8.27	7.40	9,842,236
2T19	7.50	5.67	24,969,983
3T19	5.67	4.80	9,351,440
4T19	6.45	4.90	21,841,847
1T20	6.78	4.26	45,202,145
2T20	4.58	3.76	65,218,951
3T20	4.15	3.81	25,980,655
4T20	4.50	3.85	17,447,947
1T21	5.23	4.19	4,822,850

2016	9.97	7.76	99,724,191
2017	11.01	9.07	108,320,818
2018	11.17	8.08	65,018,390
2019	8.27	4.80	66,005,616
2020	6.78	3.76	153,849,698

## Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

---

### c) Formador de Mercado

A partir del 6 de Febrero del 2021, GHSF no tiene Contrato de Prestación de Servicios en Formador de Mercado. Anterior a esta fecha, la única firma con la que GHSF tenía un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado era con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. El contrato podía darse por terminado de manera anticipada (i) por cualquiera de las partes mediante notificación por escrito a la otra, entregada con una antelación de al menos 20 días hábiles. La parte solicitante de la terminación se comprometía a notificar dicha terminación por escrito a la BMV, con al menos 15 días hábiles previos a la fecha en que dejaría de tener efecto el contrato o (ii) cuando se actualice cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 2.015.00 del Reglamento Interior de la BMV. El contrato tenía como objeto, la prestación de servicios de formación de mercado por parte del formador de mercado, con la finalidad de aumentar la liquidez de los valores de la Emisora, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios.

A continuación se muestran ciertos datos relevantes del formador de mercado:

**Tipo de valor:** Accionario

**Clave de cotización (Emisora y Serie):** HOTEL \*

**Código ISIN:** MX01HO090008

**Código CUSIP:** 01HO09000

**Duración:** 1 año (Del 06/02/2020 al 06/02/2021)

**Monto mínimo:** \$100,000 MXN

**Spread:** 5%

**Permanencia mínima en corros:** 80%

**Descripción:** El formador de mercado participaba de manera activa en la operatividad de la Emisora, manteniendo posturas de compra y venta durante el 80% de la sesión de remate. A su vez, el formador de mercado opera la Emisora evitando en la medida de lo posible variaciones de precio fuera del mercado. Durante el 2020 la participación promedio mensual de BTG como nuestro formador de mercado fue del 28.42% ( de Enero 2020 a Marzo 2020). Como consecuencia del impacto del coronavirus a partir de Abril 2020, la emisora decidió suspender los servicios de Formador de Mercado.

---

## Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

---

A continuación se muestran ciertos datos relevantes del formador de mercado:

**Tipo de valor:** Accionario

**Clave de cotización (Emisora y Serie):** HOTEL \*

**Código ISIN:** MX01HO090008

**Código CUSIP:** 01HO09000

**Duración:** 1 año (Del 06/02/2020 al 06/02/2021)

**Monto mínimo:** \$100,000 MXN

**Spread:** 5%

**Permanencia mínima en corros:** 80%

---

## Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

---

**Duración:** 1 año (Del 06/02/2020 al 06/02/2021)

## Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

El contrato tiene como objeto, la prestación de servicios de formación de mercado por parte del formador de mercado, con la finalidad de aumentar la liquidez de los valores de la Emisora, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios.

A continuación se muestran ciertos datos relevantes del formador de mercado:

Tipo de valor: Accionario

Clave de cotización (Emisora y Serie): HOTEL \*

Código ISIN: MX01HO090008

Código CUSIP: 01HO09000

Duración: 1 año (Del 06/02/2019 al 06/02/2020)

Monto mínimo: \$100,000 MXN

Spread: 5%

Permanencia mínima en corros: 80%

## Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

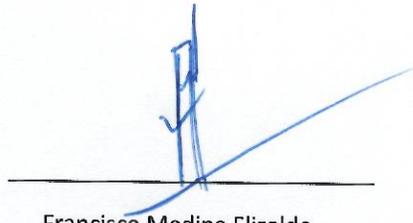
**Descripción:** El formador de mercado participaba de manera activa en la operatividad de la Emisora, manteniendo posturas de compra y venta durante el 80% de la sesión de remate. A su vez, el formador de mercado opera la Emisora evitando en la medida de lo posible variaciones de precio fuera del mercado. Durante el 2020 la participación promedio mensual de BTG como nuestro formador de mercado fue del 28.42% ( de Enero 2020 a Marzo 2020). Como consecuencia del impacto del coronavirus a partir de Abril 2020, la emisora decidió suspender los servicios de Formador de Mercado.

Formador de Mercado HOTEL* del 2 de Enero de 2020 al 31 de Marzo de 2020								
BTG formador de mercado								
MES	Volumen Total Operado	Importe total operado	Volumen Venta Operado	importe Venta Operado	Volumen Compra Operado	Importe Compra Operado	Precio Promedio ventas	Precio promedio Compras
2020-01	713,570	4,724,527	356,785	2,356,439	356,785	2,368,088	6.604647	6.637297
2020-02	425,314	2,450,242	212,657	1,220,481	212,657	1,229,760	5.739200	5.782836
2020-03	2,750,122	14,024,360	1,375,061	6,999,564	1,375,061	7,024,796	5.090366	5.108716

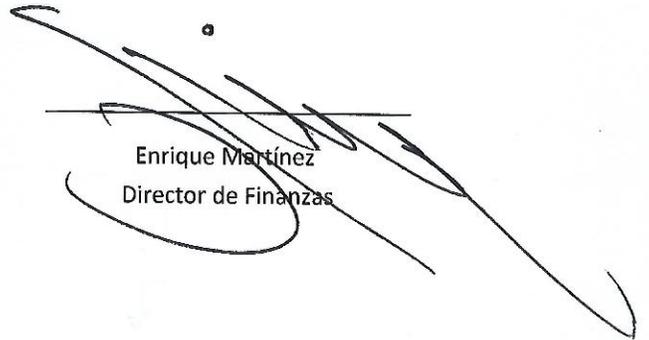
**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Medina Elizalde  
Director General



Enrique Martínez  
Director de Finanzas



Rene Delgado Chapman  
Director Jurídico

## [432000-N] Anexos

**Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:**





---

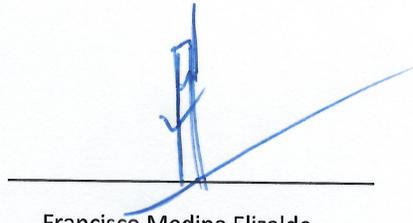
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

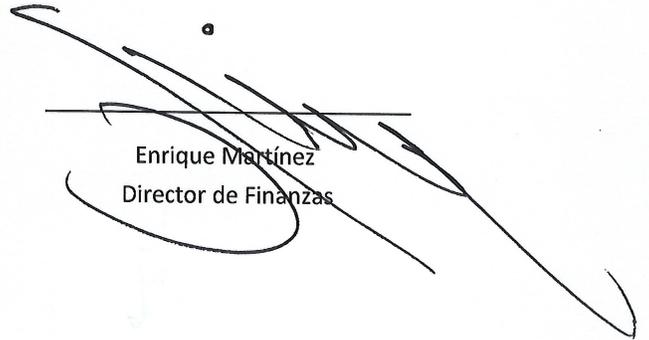
**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Medina Elizalde  
Director General



Enrique Martínez  
Director de Finanzas



Rene Delgado Chapman  
Director Jurídico

---

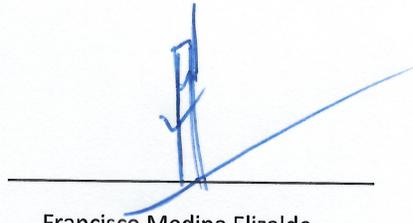
Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y  
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los  
últimos tres ejercicios

---

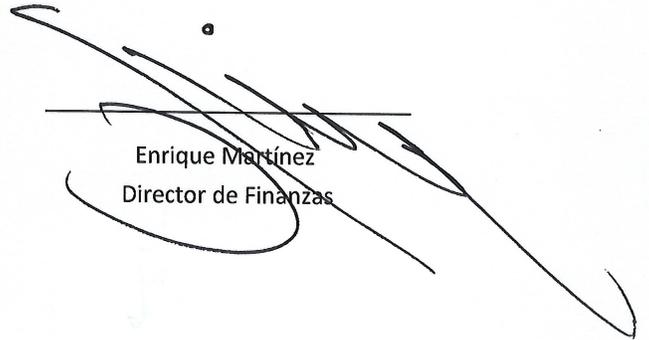
**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco Medina Elizalde  
Director General



Enrique Martínez  
Director de Finanzas



Rene Delgado Chapman  
Director Jurídico

**OPINION DEL COMITÉ DE AUDITORÍA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION  
RESPECTO DEL INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL:**

El Comité de Auditoría, después de escuchar y analizar el Informe Anual de la Dirección General de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2020, preparado en términos y para los efectos de lo dispuesto por el Artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y con base en los informes de Auditoría Externa presentados al Comité, ha resuelto que: (i) las políticas y criterios contables y de información seguidos por la Sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General; y (iii) como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad por el ejercicio social de 2020.

Basado en lo anterior, en términos y para los efectos de lo señalado por el Artículo 42, fracción II, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, este Comité de Auditoría recomienda al Consejo de Administración la aprobación del Informe Anual del Director General por el ejercicio 2020, para su presentación a la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad.

México, Ciudad de México, a 05 de abril de 2021.

Atentamente,

  
Francisco J. Moguel Gloria  
Presidente del Comité de Auditoría  
Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.

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

**Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría  
al Consejo de Administración**

**2020**

En términos y para los efectos de lo dispuesto por el Artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), se rinde el presente Informe por el Presidente del Comité de Auditoría de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (la “Sociedad”).

El presente informe ha sido presentado al propio Comité de Auditoría de la Sociedad, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones a fin de someterse a la opinión y validación del Consejo de Administración y, por conducto de éste, a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrarse durante el mes de abril de 2021, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

Durante el período que se informa, el Comité de Auditoría celebró sesiones los días: (i) 23 de abril de 2020; (ii) 23 de julio del 2020, (iii) 22 de octubre de 2020 y (iv) 18 de febrero de 2021.

En el ejercicio de sus funciones y en atención a sus responsabilidades, el Comité ha contado con la presencia del Director de Finanzas, el Director de Administración, el Director de Auditoría Interna, así como también el Director General de la Sociedad, el Vicepresidente Ejecutivo y los Auditores Externos.

Las resoluciones adoptadas por el Comité de Auditoría han sido oportunamente comunicadas y sometidas a la consideración del Consejo de Administración, mediante el reporte respectivo presentado a éste último órgano social superior en sus sesiones correspondientes. Los detalles de dichas resoluciones y acuerdos pueden ser consultados en las actas que de cada sesión se levantaron y que con la previa aprobación del Comité han sido transcritas al libro de actas respectivo. De cada sesión se ha formado un expediente con los informes y demás documentación tratados.

**I. Evaluación de la función de Auditoría Interna**

El Comité de Auditoría se ha mantenido atento a las necesidades del área de Auditoría Interna para que cuente con los recursos materiales necesarios para el adecuado desempeño de su función.

Se han revisado las evaluaciones realizadas tanto por Auditoría Interna, como por los auditores externos y la Dirección General, y se concluye que los procesos de control interno brindan una seguridad razonable para prevenir o detectar errores o irregularidades materiales en el curso

normal de las operaciones sociales, aunque dichos procesos se encuentran en constante mejora y se continúan las revisiones correspondientes.

## **II. Información Financiera**

Los Estados Financieros de la Sociedad se discutieron trimestralmente con los ejecutivos responsables de su elaboración y revisión sin que existieran observaciones a la información presentada. Antes de enviar los Estados Financieros a la Bolsa Mexicana de Valores éstos fueron revisados por el Comité para su aprobación o ratificación por el Consejo de Administración.

En cada una de las sesiones trimestrales del Comité de carácter regular, se analizaron y aprobaron los reportes trimestrales a la Bolsa de Valores, habiéndose hecho las observaciones o sugerencias del caso y recomendado al Consejo de Administración su aprobación (o ratificación) en cada caso respecto de su divulgación pública.

Se revisó y aprobó el presupuesto de la Sociedad para 2020 y 2021, haciéndose las recomendaciones que se juzgaron pertinentes y resolviendo su presentación al Consejo de Administración para su aprobación.

Durante el período en cuestión se revisaron y discutieron los Estados Financieros Dictaminados correspondientes al ejercicio social 2020, los cuales no presentaron observaciones y/o salvedades y, en consecuencia, este Comité recomendó su aprobación por el Consejo de Administración para su sometimiento a la Asamblea de Accionistas.

## **III. Informe del Director General**

Se recibió y aprobó el informe del Director General en relación a las actividades del ejercicio 2020, acordando recomendar al Consejo de Administración su aprobación para su presentación a la Asamblea de Accionistas.

## **IV. Evaluación del desempeño de Auditoría Externa**

Se continuó utilizando los servicios de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (KPMG) como Auditores Externos de la Sociedad. Los honorarios correspondientes a 2020 fueron debidamente revisados y aprobados.

El Comité de Auditoría concluye que el desempeño de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (KPMG) como Auditores Externos de la Sociedad, durante el período inicial de sus funciones y del socio encargado de la respectiva auditoría, ha sido satisfactorio y la comunicación entre dicho Comité

y los referidos auditores fue fluida y constante. Los Auditores Externos confirmaron su independencia.

## **V. Políticas Contables y Autorregulatorias**

Se revisaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por la Sociedad, en términos de la información recibida con motivo de nuevas regulaciones.

En el período fueron revisadas las actualizaciones propuestas por la Administración a diversas políticas autor regulatorias, actualizaciones respecto de las que se opinó favorablemente para su sometimiento al Consejo de Administración.

Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes.

## **VI. Conclusiones**

Las recomendaciones del Comité de Auditoría han sido o están siendo atendidas por la Administración.

Durante el período que se reporta, el Comité de Auditoría no recibió de parte de Accionistas, Consejeros, directivos relevantes, empleados y en general de cualquier tercero, observaciones respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la Auditoría Interna o Externa, diferentes de las de la Administración durante la preparación o revisión de la documentación respectiva, ni denuncias sobre hechos que se estimen irregulares en la Administración.

El Comité de Auditoría ha dado puntual seguimiento, dentro de su competencia y de acuerdo con instrucciones recibidas de órganos sociales superiores, a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración ocurridos durante el período a que se refiere este informe.

De todo lo anterior, se desprende que el Comité de Auditoría cumplió durante el período que se reporta con sus funciones señaladas en el Artículo 42 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

México, Ciudad de México, a 05 de abril de 2021.

Atentamente,



---

C.P. Francisco J. Moguel Gloria  
Presidente del Comité de Auditoría  
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

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

**Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría  
al Consejo de Administración**

**2019**

En términos y para los efectos de lo dispuesto por el Artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), se rinde el presente Informe por el Presidente del Comité de Auditoría de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (la “Sociedad”).

El presente informe ha sido presentado al propio Comité de Auditoría de la Sociedad, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones a fin de someterse a la opinión y validación del Consejo de Administración y, por conducto de éste, a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrarse durante el mes de abril de 2020, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

Durante el período que se informa, el Comité de Auditoría celebró sesiones los días:

(i) 25 de abril de 2019; (ii) 25 de julio del 2019, (iii) 24 de octubre de 2019 y (iv) 20 de febrero de 2020.

En el ejercicio de sus funciones y en atención a sus responsabilidades, el Comité ha contado con la presencia del Director de Finanzas, el Director de Administración, el Director de Auditoría Interna, así como también el Director General de la Sociedad.

Las resoluciones adoptadas por el Comité de Auditoría han sido oportunamente comunicadas y sometidas a la consideración del Consejo de Administración, mediante el reporte respectivo presentado a éste último órgano social superior en sus sesiones correspondientes. Los detalles de dichas resoluciones y acuerdos pueden ser consultados en las actas que de cada sesión se levantaron y que con la previa aprobación del Comité han sido transcritas al libro de actas respectivo. De cada sesión se ha formado un expediente con los informes y demás documentación tratados.

**I. Evaluación de la función de Auditoría Interna**

El Comité de Auditoría se ha mantenido atento a las necesidades del área de Auditoría Interna para que cuente con los recursos materiales necesarios para el adecuado desempeño de su función.

Se han revisado las evaluaciones realizadas tanto por Auditoría Interna, como por los auditores externos y la Dirección General, y se concluye que los procesos de control interno brindan una seguridad razonable para prevenir o detectar errores o irregularidades materiales en el curso normal de las operaciones sociales, aunque dichos procesos se encuentran en constante mejora y se continúan las revisiones correspondientes.

## **II. Información Financiera**

Los Estados Financieros de la Sociedad se discutieron trimestralmente con los ejecutivos responsables de su elaboración y revisión sin que existieran observaciones a la información presentada. Antes de enviar los Estados Financieros a la Bolsa Mexicana de Valores éstos fueron revisados por el Comité para su aprobación o ratificación por el Consejo de Administración.

En cada una de las sesiones trimestrales del Comité de carácter regular, se analizaron y aprobaron los reportes trimestrales a la Bolsa de Valores, habiéndose hecho las observaciones o sugerencias del caso y recomendado al Consejo de Administración su aprobación (o ratificación) en cada caso respecto de su divulgación pública.

Se revisó y aprobó el presupuesto de la Sociedad para 2020, haciéndose las recomendaciones que se juzgaron pertinentes y resolviendo su presentación al Consejo de Administración para su aprobación.

Durante el período en cuestión se revisaron y discutieron los Estados Financieros Dictaminados correspondientes al ejercicio social 2019, los cuales no presentaron observaciones y/o salvedades y, en consecuencia, este Comité recomendó su aprobación por el Consejo de Administración para su sometimiento a la Asamblea a de Accionistas.

## **III. Informe del Director General**

Se recibió y aprobó el informe del Director General en relación a las actividades del ejercicio 2019, acordando recomendar al Consejo de Administración su aprobación para su presentación a la Asamblea de Accionistas.

## **IV. Evaluación del desempeño de Auditoría Externa**

Se continuó utilizando los servicios de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (KPMG) como Auditores Externos de la Sociedad. Los honorarios correspondientes a 2019 fueron debidamente revisados y aprobados.

Se recibieron por parte del Auditor Externo los Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2019.

El Comité de Auditoría concluye que el desempeño de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (KPMG) como Auditores Externos de la Sociedad, durante el período inicial de sus funciones y del socio encargado de la respectiva auditoría, ha sido satisfactorio y la comunicación entre dicho Comité

y los referidos auditores fue fluida y constante. Los Auditores Externos confirmaron su independencia.

#### **V. Políticas Contables y Autorregulatorias**

Se revisaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por la Sociedad, en términos de la información recibida con motivo de nuevas regulaciones.

En el período fueron revisadas las actualizaciones propuestas por la Administración a diversas políticas autor regulatorias, actualizaciones respecto de las que se opinó favorablemente para su sometimiento al Consejo de Administración.

Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes.

#### **VI. Conclusiones**

Las recomendaciones del Comité de Auditoría han sido o están siendo atendidas por la Administración.

Durante el período que se reporta, el Comité de Auditoría no recibió de parte de Accionistas, Consejeros, directivos relevantes, empleados y en general de cualquier tercero, observaciones respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la Auditoría Interna o Externa, diferentes de las de la Administración durante la preparación o revisión de la documentación respectiva, ni denuncias sobre hechos que se estimen irregulares en la Administración.

El Comité de Auditoría ha dado puntual seguimiento, dentro de su competencia y de acuerdo con instrucciones recibidas de órganos sociales superiores, a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración ocurridos durante el período a que se refiere este informe.

De todo lo anterior, se desprende que el Comité de Auditoría cumplió durante el período que se reporta con sus funciones señaladas en el Artículo 42 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

México, Ciudad de México, a 20 de febrero de 2020.

Atentamente,



---

C.P. Francisco J. Moguel Gloria  
Presidente del Comité de Auditoría  
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

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

**Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría  
al Consejo de Administración**

**2018**

En términos y para los efectos de lo dispuesto por el Artículo 43 fracción I de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), se rinde el presente Informe por el Presidente del Comité de Auditoría de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (la “Sociedad”).

El presente informe ha sido presentado al propio Comité de Auditoría de la Sociedad, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones a fin de someterse a la opinión y validación del Consejo de Administración y, por conducto de éste, a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrarse durante el mes de abril de 2019, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

Durante el período que se informa, el Comité de Auditoría celebró sesiones los días: (i) 19 de abril de 2018; (ii) 19 de julio del 2018, (iii) 24 de octubre de 2018 y (iv) 21 de febrero de 2019.

En el ejercicio de sus funciones y en atención a sus responsabilidades, el Comité ha contado con la presencia del Director de Finanzas, el Director de Administración, el Director de Auditoría Interna, así como también el Director General de la Sociedad.

Las resoluciones adoptadas por el Comité de Auditoría han sido oportunamente comunicadas y sometidas a la consideración del Consejo de Administración, mediante el reporte respectivo presentado a éste último órgano social superior en sus sesiones correspondientes. Los detalles de dichas resoluciones y acuerdos pueden ser consultados en las actas que de cada sesión se levantaron y que con la previa aprobación del Comité han sido transcritas al libro de actas respectivo. De cada sesión se ha formado un expediente con los informes y demás documentación tratados.

**I. Evaluación de la función de Auditoría Interna**

El Comité de Auditoría se ha mantenido atento a las necesidades del área de Auditoría Interna para que cuente con los recursos materiales necesarios para el adecuado desempeño de su función.

Se han revisado las evaluaciones realizadas tanto por Auditoría Interna, como por los auditores externos y la Dirección General, y se concluye que los procesos de control interno brindan una seguridad razonable para prevenir o detectar errores o irregularidades materiales en el curso normal de las operaciones sociales, aunque dichos procesos se encuentran en constante mejora y se continúan las revisiones correspondientes.

## **II. Información Financiera**

Los Estados Financieros de la Sociedad se discutieron trimestralmente con los ejecutivos responsables de su elaboración y revisión sin que existieran observaciones a la información presentada. Antes de enviar los Estados Financieros a la Bolsa Mexicana de Valores éstos fueron revisados por el Comité para su aprobación o ratificación por el Consejo de Administración.

En cada una de las sesiones trimestrales del Comité de carácter regular, se analizaron y aprobaron los reportes trimestrales a la Bolsa de Valores, habiéndose hecho las observaciones o sugerencias del caso y recomendado al Consejo de Administración su aprobación (o ratificación) en cada caso respecto de su divulgación pública.

Se revisó y aprobó el presupuesto de la Sociedad para 2019, haciéndose las recomendaciones que se juzgaron pertinentes y resolviendo su presentación al Consejo de Administración para su aprobación.

Durante el período en cuestión se revisaron y discutieron los Estados Financieros Dictaminados correspondientes al ejercicio social 2018, los cuales no presentaron observaciones y/o salvedades y, en consecuencia, este Comité recomendó su aprobación por el Consejo de Administración para su sometimiento a la Asamblea de Accionistas.

## **III. Informe del Director General**

Se recibió y aprobó el informe del Director General en relación a las actividades del ejercicio 2018, acordando recomendar al Consejo de Administración su aprobación para su presentación a la Asamblea de Accionistas.

## **IV. Evaluación del desempeño de Auditoría Externa**

Se continuó utilizando los servicios de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (KPMG) como Auditores Externos de la Sociedad. Los honorarios correspondientes a 2018 fueron debidamente revisados y aprobados.

Se recibieron por parte del Auditor Externo los Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2018.

El Comité de Auditoría concluye que el desempeño de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (KPMG) como Auditores Externos de la Sociedad, durante el período inicial de sus funciones y del socio encargado de la respectiva auditoría, ha sido satisfactorio y la comunicación entre dicho Comité

y los referidos auditores fue fluida y constante. Los Auditores Externos confirmaron su independencia.

#### **V. Políticas Contables y Autorregulatorias**

Se revisaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por la Sociedad, en términos de la información recibida con motivo de nuevas regulaciones.

En el período fueron revisadas las actualizaciones propuestas por la Administración a diversas políticas autor regulatorias, actualizaciones respecto de las que se opinó favorablemente para su sometimiento al Consejo de Administración.

Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes.

#### **VI. Conclusiones**

Las recomendaciones del Comité de Auditoría han sido o están siendo atendidas por la Administración.

Durante el período que se reporta, el Comité de Auditoría no recibió de parte de Accionistas, Consejeros, directivos relevantes, empleados y en general de cualquier tercero, observaciones respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la Auditoría Interna o Externa, diferentes de las de la Administración durante la preparación o revisión de la documentación respectiva, ni denuncias sobre hechos que se estimen irregulares en la Administración.

El Comité de Auditoría ha dado puntual seguimiento, dentro de su competencia y de acuerdo con instrucciones recibidas de órganos sociales superiores, a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración ocurridos durante el período a que se refiere este informe.

De todo lo anterior, se desprende que el Comité de Auditoría cumplió durante el período que se reporta con sus funciones señaladas en el Artículo 42 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

México, Distrito Federal, a 21 de febrero de 2019.

Atentamente,



---

C.P. Francisco J. Moguel Gloria  
Presidente del Comité de Auditoría  
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

Ciudad de México, a 30 de abril de 2021.

Al Consejo de Administración, al Comité de Auditoría y a los Accionistas de:  
**Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B de C.V.**

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B de C.V. y subsidiarias (la “Emisora”) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público y cuento con la certificación vigente número 14421 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

*Artículo 4.*

- (i) Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la Firma o KPMG), la cual fue contratada por la Emisora para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. La firma se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.
- (ii) Tanto el Despacho como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 16953 expedido el 06 de octubre de 2006 y el del Despacho es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- (iii) Cuento con experiencia profesional de más de diez años en labores de auditoría externa.

Continúa



*Artículo 5.*

- i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.
  - ii. No he sido expulsado ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
  - iii. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
  - iv. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
  - v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
  - vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. o, en su caso, de sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan a la misma Emisora.
  - vii. No tengo litigio alguno pendiente con la Emisora o, en su caso, con sus subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan a la misma Emisora.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, el Despacho y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, el Despacho queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.



Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, el Socio y Director a cargo de las subsidiarias, el Socio revisor de Calidad y el gerente de auditoría hemos intervenido en esa calidad en la auditoría de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. por 1 año, 2 años y 1 año, y 1 año y 2 años, respectivamente comenzados desde los años 2020, 2018 y 2020, y 2020 y 2019 y que el Despacho ha auditado a Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. desde el ejercicio contable de 2010.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de esta y para información del Consejo de Administración, al Comité de Auditoría y a los Accionistas, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'César Ramírez Angulo'. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

---

C.P.C. A. César Ramírez Angulo  
Socio

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados en esas fechas, y los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en estas fechas que se incluyen como anexo en el Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 31 de marzo de 2021 y 10 de marzo de 2020, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados”.

**KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**



---

**C. P. C. A. César Ramírez Angulo**  
Socio



---

**C. P. C. Manuel Jiménez Lara**  
Representante legal

Ciudad de México, a 30 de abril de 2021

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

De conformidad con el artículo 39 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que Grupo Hotelero Santa Fé, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Emisora) incluya como anexos en el Reporte Anual los informes de auditoría emitidos con fecha 31 de marzo de 2021 y 10 de marzo de 2020 sobre los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, así como de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros Consolidados”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Consolidados o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



---

C.P.C.A. César Ramírez Angulo  
Socio



---

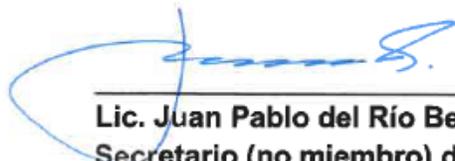
C.P.C. Manuel Jiménez Lara  
Representante legal

Ciudad de México, a 13 de noviembre de 2020.

A quien corresponda:

Juan Pablo de Río Benítez, en mi carácter de secretario (no miembro) del Consejo de Administración de **Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.** (la "**Sociedad**"), certifico y hago constar que dicho órgano social, en su sesión del 22 de octubre de 2020, previa aprobación y a propuesta del Comité de Auditoría de la Sociedad, aprobó entre otros asuntos, la ratificación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como auditor externo de la Sociedad por el ejercicio que termina el 31 de diciembre de 2020.

Atentamente,



---

**Lic. Juan Pablo del Río Benítez**  
**Secretario (no miembro) del Consejo de Administración**  
**Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.**



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.  
Manuel Ávila Camacho 176 P1,  
Reforma Social, Miguel Hidalgo,  
C.P. 11650, Ciudad de México.  
Teléfono: +01 (55) 5246 8300  
kpmg.com.mx

Ciudad de México a 25 de noviembre de 2020.

Sr. José Alberto Santana Cobián  
Director de Reporte Financiero  
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias  
Juan Salvador Agraz No. 65 piso 20  
Colonia Santa Fe Cuajimalpa

Estimado Alberto:

Por medio de la presente Carta Convenio, confirmamos los términos de nuestro trabajo tendiente a emitir una opinión sobre los estados de situación financiera consolidados de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía) al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y sus correspondientes estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, todos estos por los años terminados en esas fechas, para efectos financieros; se prestara un servicio de auditoria por todas las empresas que se muestran en el Anexo 1 y se emitira una opinión sobre los estados financieros consolidados e individuales que se mencionan en el Anexo 2 (todos estos en adelante "estados financieros") todos estos por los años terminados en esas fechas, para efectos financieros.

### Objetivos y limitaciones de nuestros servicios

#### Servicios de Auditoría

Nuestros exámenes de los estados financieros mencionados se realizarán de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el International Federation of Accountants (IFAC), las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores materiales y de que se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros consolidados; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.



Nuestra auditoría de los estados financieros consolidados se planea y desarrolla con el objeto de obtener una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que los estados financieros consolidados no contienen errores o irregularidades materiales, ya sean causados por actos ilegales, fraudes o malversaciones. No es posible obtener una seguridad absoluta en ese sentido, en virtud de la naturaleza de la evidencia de auditoría y las características de actos dolosos o de mala fe. Por tanto, se tiene el riesgo de que existan tales errores o irregularidades importantes, incluyendo fraude y otros actos ilegales, que no se detecten durante una auditoría de estados financieros desarrollada de acuerdo con las NIA. Asimismo, la auditoría no está diseñada para detectar aspectos que no sean materiales en los estados financieros consolidados.

Nuestro informe se dirigirá al ó los destinatarios correspondientes. No podemos asegurar que emitiremos una opinión sin salvedades, puesto que pueden surgir circunstancias que nos obliguen a modificar nuestro informe o a renunciar a proporcionar nuestros servicios. En caso de que surjan tales circunstancias, nuestros hallazgos, o las razones para renunciar a proporcionar nuestros servicios, se comunicarán al Consejo de Administración, Comité de Auditoría y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión).

Como parte de nuestras solicitudes de información, entregaremos a ustedes una relación de los papeles de trabajo que requerimos sean preparados por la Administración, para efectos de la auditoría de sus estados financieros. Acordaremos con los funcionarios responsables de la preparación de dichos papeles de trabajo, la forma, el contenido y la oportunidad necesarios para un efectivo desarrollo de la auditoría.

#### Control Interno sobre la Información Financiera

En relación con la planeación y realización de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, efectuaremos un estudio y evaluación del control interno de la Compañía, en la medida que sea necesario, para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de nuestros procedimientos de auditoría, con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

Aun cuando el objetivo de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados no es emitir un informe sobre el control interno de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., haremos de su conocimiento aspectos de importancia que detectemos. Las situaciones que se podrían informar se refieren a la existencia de deficiencias significativas en el diseño u operación del control interno, que puedan afectar negativamente la habilidad de la entidad para registrar, procesar, sumarizar y preparar la información financiera de acuerdo con las directrices establecidas por la Administración y que se reflejan en los estados financieros consolidados. La definición de situaciones que se deben informar no incluye problemas potenciales futuros en el control interno, es decir, problemas que llamen nuestra atención, que no afecten la preparación de los estados financieros consolidados por el período sujeto a auditoría.



Cuando así se requiera, comunicaremos al Comité de Auditoría, por escrito, los siguientes aspectos:

- Ajustes determinados durante el curso de la auditoría que, a nuestro juicio, pudieran tener un efecto importante, ya sea individualmente o en conjunto, sobre el proceso de información financiera de la Compañía. En este contexto, los ajustes de auditoría, registrados o no por la entidad, son correcciones propuestas a los estados financieros que, a nuestro juicio, pudieran no haber sido detectadas, excepto a través de los procedimientos de auditoría realizados.
- Errores no corregidos acumulados durante la auditoría actual, relativos al último período presentado, que la gerencia determinó que no eran importantes, tanto en lo individual como en total, en relación con los estados financieros consolidados tomados en conjunto.
- Cualquier desacuerdo con la gerencia u otras dificultades importantes encontradas durante la realización de nuestra auditoría.
- Otros asuntos que se requiera comunicar, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).
- Asuntos señalados en el artículo 35 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (Circular Única de Auditores Externos o CUAE).

Revisaremos las minutas que se preparen, en su caso, de las reuniones del Comité de Auditoría y Consejo de Administración, para confirmar que sean consistentes con las comunicaciones que les enviemos, y nos aseguraremos de que dichos órganos hayan recibido copias de todas las comunicaciones escritas importantes entre nosotros y la Administración. También nos aseguraremos de que hayan sido informados de: (i) la selección inicial de, o las razones de cualquier cambio en, las políticas contables importantes y su aplicación durante el período sujeto a auditoría, (ii) los métodos utilizados por la Administración para registrar transacciones significativas no usuales, y (iii) el efecto de las políticas contables significativas aplicadas en áreas controvertidas o en desarrollo, para las que no existen guías autorizadas o consenso.

En la medida que sean detectados, informaremos al Comité de Auditoría, a la Administración y a la Comisión de la existencia de errores de importancia, actos ilegales y causas presumibles de fraudes. Si llegásemos a obtener evidencia de la existencia de fraudes o de actos ilegales que involucren a la gerencia o que, en nuestra opinión, tengan un efecto importante en los estados financieros consolidados de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, la haremos del conocimiento de los Accionistas de la Compañía, del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría.



## Registro ante Agencias Reguladoras

En caso de que, en una fecha futura, la Compañía tenga la intención de publicar, o de reproducir los estados financieros consolidados y nuestro dictamen, incluyendo su incorporación por referencia en una solicitud de registro ante cualquier agencia reguladora (o hacer referencia a nuestra Firma de cualquier otro modo), en un documento que contenga otra información, en esa fecha evaluaremos la conveniencia de dar nuestro consentimiento para los efectos requeridos, y Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está de acuerdo con: a) proporcionarnos un borrador del documento para su lectura y b) obtener nuestra autorización por escrito antes de imprimirlo y distribuirlo. Los términos específicos de los servicios futuros relativos se determinarán cuando se vayan a prestar dichos servicios.

## Informes a Emitir

Los informes que emitiremos como resultado de nuestros exámenes de los estados financieros de las compañías que integran Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, son los que se mencionan en el Anexo 2. Adicionalmente, en caso de requerirse, se emitirá una Carta de recomendaciones a la Administración de las Compañías, que incluya aspectos de operación, administración, contables, fiscales y de control interno.

## Programación del Trabajo

Presentamos a su consideración el siguiente calendario tentativo para la ejecución de nuestro trabajo y la entrega de los informes solicitados. Cualquier modificación que se efectúe les será informada con la debida oportunidad.

<b>Fecha</b>	
Diciembre 2020	Planeación de auditoría
Enero 2021	Recepción de una balanza de comprobación al cierre
Enero y marzo 2021	Conclusión del trabajo de campo
Abril 2021	Entrega de nuestro dictamen sobre los estados financieros, en español
Mayo 2021	Entrega de nuestra carta de observaciones y sugerencias (de ser aplicable)

## Responsabilidades de la Administración

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación de los estados financieros consolidados y de la información en ellos contenida, de tal forma que ésta se presente razonablemente, de acuerdo con las NIIF. La Administración también es responsable de identificar y asegurar que la Compañía cumple con las leyes y reglamentos aplicables a sus actividades, y de informarnos cualquier violación importante que conozca de tales leyes y reglamentos.



Asimismo, la Administración es responsable de prevenir y detectar errores, irregularidades y fraude, incluyendo el diseño e implementación de programas y controles para este efecto, de adoptar políticas sanas de contabilidad y del establecimiento y mantenimiento de registros de contabilidad y control interno adecuados, para asegurar la credibilidad de los estados financieros consolidados y para proporcionar una seguridad razonable de que los mismos no contienen errores o irregularidades materiales. También es responsable de informarnos de las fallas importantes que conozca en el diseño u operación de dichos controles. La auditoría de los estados financieros no exime a la Administración de la Compañía de sus responsabilidades.

La Administración de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está de acuerdo con que se nos proporcionarán y tendremos acceso a todos los registros, documentos e información que solicitemos durante el desarrollo de nuestras auditorías y que recibiremos una amplia colaboración del personal de la Compañía. Como lo requieren las NIA, solicitaremos de la Administración y de terceros información específica respecto de las revelaciones contenidas en los estados financieros consolidados y sobre la efectividad del control interno. Asimismo, obtendremos una carta de manifestaciones de la Administración, por medio de la cual manifieste su responsabilidad en cuanto a la preparación y aprobación de los estados financieros consolidados. Las respuestas a nuestras solicitudes de información, las manifestaciones de la dirección y el resultado de nuestras pruebas de auditoría, entre otros, constituyen la evidencia en la cual confiaremos para formarnos una opinión sobre el contenido de los estados financieros consolidados.

La Administración es responsable de ajustar los estados financieros consolidados para corregir errores materiales y de afirmar al auditor, en la carta de manifestaciones, que los efectos de cualesquiera errores no corregidos y totalizados por el auditor durante la auditoría actual y relativos al último período presentado no son importantes, tanto en lo individual como en total, en relación con los estados financieros consolidados tomados en conjunto.

Considerando la importancia de las manifestaciones de la Administración en la prestación de nuestros servicios, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. libera a KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (KPMG), sus socios, empleados y representantes, de cualquier reclamación, responsabilidad, costos y gastos relacionados con los servicios cubiertos en esta carta convenio, atribuible a cualquier manifestación errónea de la Administración contenida en la carta de manifestaciones antes mencionada.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'H' followed by a long, sweeping horizontal stroke that ends in a small hook.



## Política de honorarios

La política de nuestra Firma, respecto a la facturación de honorarios, se basa en el tiempo efectivamente empleado por el personal asignado al proyecto, multiplicado por nuestras cuotas estándar por hora, de conformidad con su nivel de experiencia. Nuestro presupuesto de horas se calcula tomando en consideración que la Compañía opera en condiciones normales, que se cuenta con amplia colaboración del personal de la Compañía para la elaboración de cédulas de auditoría, análisis financieros, etc., y que los registros y controles son adecuados, están al día y debidamente depurados; por tanto, requeriremos una colaboración y comunicación continua con ustedes para resolver, de mutuo acuerdo, cualquier asunto que impida el avance efectivo de nuestro trabajo.

Con base en nuestras conversaciones y la información que nos proporcionaron, estimamos que nuestros honorarios por las auditorías para efectos financieros son los que muestran en el Anexo 1 de la presente más el Impuesto al Valor Agregado.

Es importante señalar que, de acuerdo con la Circular Única de Auditores Externos (CUAE), el Consejo de Administración de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. deberá aprobar el monto de los honorarios mencionados anteriormente, correspondientes a los servicios de auditoría para efectos financieros.

Los honorarios antes mencionados no incluyen trabajos especiales, distintos de la auditoría de los estados financieros.

Los servicios fiscales están fuera del alcance de los servicios especificados en esta carta. Los términos y condiciones para la revisión relativa a sus obligaciones fiscales se establecen en una carta convenio por separado.

Por lo que se refiere a gastos tales como viáticos, fax, paquetería, llamadas de larga distancia, fotocopias, mecanografía, reproducción e impresión de estados financieros y otros, serán facturados a la Compañía conforme se incurran.

En caso de que, en el desarrollo del trabajo de auditoría, se presentaran excesos entre las horas reales y presupuestas, los discutiremos en su oportunidad con ustedes.

La estimación de nuestros honorarios también se ha proyectado considerando las expectativas económicas hasta ahora conocidas. Por tanto, nuestra cotización se vería incrementada como resultado de cambios drásticos de tales expectativas. Desde luego, discutiríamos previamente con ustedes cualquier ajuste propuesto. Asimismo, en caso de que por alguna razón sea necesario invertir tiempo a partir del mes de julio de 2021, éste se cobrará a las nuevas cuotas de facturación que tengamos en vigor en esa fecha.



En cuanto a la facturación de nuestros honorarios que se muestran en el Anexo 1, más el correspondiente impuesto al valor agregado, y gastos, proponemos que se nos liquiden como sigue:

50% A la firma de esta propuesta.

30% En el mes de enero 2021.

20% Restante a la entrega de los estados financieros.

Los importes antes mencionados deberán ser liquidados en un plazo no mayor a 30 días a partir de la fecha de recepción de la correspondiente factura, considerando la política de pago de la Compañía.

Es importante señalar que, de acuerdo con la Circular Única de Auditores Externos (CUAE), se considerará que no existe independencia del auditor externo cuando se tengan cuentas por cobrar vencidas con la Compañía por honorarios provenientes de servicios de auditoría o por algún otro servicio que ya se haya prestado a la fecha de emisión del informe de auditoría (Artículo 6 fracción IX), por lo que la Compañía acepta cumplir estrictamente con las fechas de pago de acuerdo a su propia política de vencimiento.

#### Otros asuntos

Todas las disputas entre las partes (ya sea en virtud de responsabilidad civil contractual, responsabilidad civil extracontractual, ley, regulación u otra fuente de responsabilidad, e independientemente de que estén en curso ante un tribunal o en un foro arbitral) se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes sustantivas y procesales de México, incluyendo, entre otros, sus regímenes de prescripción, sin tener en cuenta las disposiciones relativas a conflictos de leyes, de México o cualquier otra jurisdicción, y cualquier otra disputa, reclamo o acción legal entre las partes, o que surja de o se relacione de alguna manera con esta Carta Convenio o los servicios prestados por KPMG, incluyendo los servicios prestados por otras Firmas de KPMG (ya sea basada en contrato, agravio, estatuto o regulación, pendiente en una corte o foro arbitral) se deberán mantener exclusivamente ante los Tribunales competentes de la Ciudad de México, a menos que ambas partes de esta Carta Convenio consientan por escrito a otra ubicación. En el caso de que cualquier término o disposición de esta Carta Convenio sea considerada inválida, nula o inejecutable, el resto de la Carta Convenio no se verá afectada, y cada término y disposición será válido y exigible en la mayor medida permitida por la ley.

Debido a la importancia de las manifestaciones hechas por la Administración de la Compañía para el desempeño efectivo de nuestros servicios, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. liberará a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y a sus empleados de cualquier reclamo, responsabilidad, costo y gasto relacionado con los servicios prestados bajo esta Carta Convenio atribuible a cualquier declaración falsa en las manifestaciones mencionadas anteriormente. En todo caso, la responsabilidad máxima de las Firmas de KPMG hacia Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., generada por cualquier circunstancia relacionada a los servicios prestados bajo esta Carta Convenio, se limitará al monto de los honorarios recibidos



por dichos servicios. Las disposiciones de este párrafo se aplicarán independientemente de la forma de la acción, daño, reclamación, responsabilidad, costo, gasto o pérdida que se afirme, ya sea en virtud de un contrato, estatuto (incluyendo pero no limitado a negligencia) o de otra manera.

Cualquiera de las partes puede rescindir esta Carta Convenio en cualquier momento mediante una notificación por escrito a la otra parte con un mínimo de treinta (30) días antes de la fecha de finalización efectiva. Cualquiera de las partes puede rescindir esta Carta Convenio en un plazo más breve si (i) las leyes, normas, reglamentos o estándares profesionales aplicables a una de las partes le impiden continuar prestando o recibiendo los servicios bajo esta Carta Convenio, (ii) la seguridad física de los empleados de una de las partes es amenazada de cualquier manera, o (iii) una de las partes no cumple con sus obligaciones bajo esta Carta Convenio y dicha infracción no es resuelta por parte del infractor dentro de diez (10) días después de recibir notificación de la infracción por parte de la parte que no está incumpliendo con esta Carta Convenio. Cualquiera de las partes puede ejercer sus derechos de rescisión bajo esta Carta Convenio sin penalización. En caso de rescisión por cualquier motivo, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. acepta pagarle a KPMG los honorarios y gastos acumulados hasta el momento de la rescisión.

Esta Carta Convenio servirá como autorización de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. para el uso de correo electrónico y otros métodos electrónicos para transmitir y recibir información, incluida información confidencial, entre KPMG y Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y entre KPMG y especialistas externos u otras entidades contratadas por KPMG o Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. La Compañía reconoce que el correo electrónico viaja a través de la Internet pública, que no es un medio de comunicación seguro y, por lo tanto, la confidencialidad de la información transmitida podría verse comprometida sin que KPMG incurra en responsabilidad alguna. KPMG empleará esfuerzos comercialmente razonables y tomará las precauciones apropiadas para proteger la privacidad y confidencialidad de la información transmitida.

A excepción de lo permitido por la ley o según lo establecido en este párrafo, ninguna de las partes adquirirá por el presente ningún derecho a usar el nombre o el logotipo de la otra parte o cualquier parte del mismo, y cualquier uso requerirá el consentimiento expreso por escrito de la parte propietaria. Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está de acuerdo en que KPMG puede incluir a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. como cliente en los materiales de marketing internos y externos de KPMG, incluidos los sitios web y las redes sociales de KPMG, indicando los servicios generales prestados (por ejemplo, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. es un cliente de auditoría de KPMG Cárdenas Dosal, S.C."). Además, para los fines de los servicios descritos en esta Carta Convenio solamente, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. por la presente otorga a KPMG una licencia limitada, revocable, no exclusiva, intransferible, pagada y libre de regalías, sin derecho a sublicenciar, para utilizar todos los logotipos, marcas comerciales y marcas de servicio de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. únicamente para presentaciones o informes a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. o para presentaciones internas y sitios de intranet de KPMG.



Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. no (i) fue constituida ni es residente en jurisdicciones sancionadas por los Estados Unidos (actualmente, Cuba, Irán, Corea del norte, Siria o la región de Crimea de Ucrania); (ii) está incluida en cualquier lista relacionada con sanciones económicas, financieras o comerciales de partes designadas mantenida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del tesoro de los Estados Unidos, el Departamento de Estado de los Estados Unidos, el Departamento de Comercio de los Estados Unidos o el Consejo de seguridad de las Naciones Unidas, la Unión Europea o cualquier Estado Miembro de la Unión Europea; ni (iii) el 50% o más es propiedad de las partes descritas en (i) o (ii), ni es controlada por estas partes. Además, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. no está contratando a KPMG para proporcionar servicios directa o indirectamente a las jurisdicciones en (i) o a cualquier parte en (ii) o (iii).

KPMG en México es una sociedad civil que comprende, tanto Contadores Públicos, como ciertos directores que no tienen licencia como Contadores Públicos. Dichos directores pueden participar en los compromisos para proporcionar los servicios descritos en esta Carta Convenio.

KPMG, como firma de contabilidad, tiene la obligación de cumplir con las normas profesionales aplicables. Ciertos estándares profesionales, incluyendo requerimientos éticos en México, prohíben la divulgación de información confidencial del Cliente sin el consentimiento del Cliente, excepto en circunstancias limitadas. KPMG afirma a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. que KPMG tratará a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. de acuerdo con las normas profesionales aplicables.

KPMG puede trabajar con y utilizar los servicios de otras firmas miembro de la red internacional de KPMG de firmas y entidades independientes controladas por, o bajo control común, de una o más firmas miembro de KPMG (junto con KPMG, las "Firmas de KPMG") para prestar servicios a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. En relación con la prestación de los servicios en virtud de esta Carta Convenio, las Firmas de KPMG pueden, a su discreción, utilizar los servicios de proveedores de servicios externos dentro o fuera de México para completar los servicios de esta Carta Convenio. Las Firmas de KPMG y dichos terceros pueden tener acceso a su información confidencial desde ubicaciones offshore. Además, KPMG utiliza proveedores de servicios externos dentro y fuera de México para proporcionar, en su ubicación, servicios administrativos y de oficina, o analíticos para KPMG y estos proveedores de servicios externos pueden, en el desempeño de tales servicios, tener acceso a su información confidencial. En particular, las tecnologías de auditoría de KPMG, las herramientas de productividad de software y cierta infraestructura tecnológica y, necesariamente, su información confidencial, pueden ser alojadas en entornos de nube operados por Firmas de KPMG o por dichos proveedores de servicios externos. Además, las Firmas de KPMG pueden tener acceso a cierta información con respecto a la aceptación de participación y otras responsabilidades profesionales de KPMG, como el mantenimiento de la independencia y la realización de comprobaciones de conflictos. KPMG declara que dispone de salvaguardas, medidas y controles técnicos, jurídicos y/o de otro tipo para proteger su información confidencial frente a la divulgación o el uso no autorizados.



En la medida permitida por la ley aplicable, el Cliente también entiende y acepta que las Firmas de KPMG, con la asistencia de terceros como se describe anteriormente, pueden utilizar toda la información de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. para otros fines acordes con nuestros estándares profesionales, como mejorar la entrega o calidad de auditoría y otros servicios o tecnología, al Cliente y a otros clientes, proyectos de liderazgo para permitirle al Cliente y a otros clientes evaluar diversas transacciones y oportunidades comerciales, y para su uso en presentaciones del Cliente, otros clientes y no clientes. Cuando su información se utilice fuera de las Firmas de KPMG o de los terceros que los asisten como se describió anteriormente, no se identificará a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. como la fuente de la información.

Puede ser necesario o conveniente que Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. utilice software, agentes de software, scripts, tecnologías, herramientas o aplicaciones propiedad de KPMG o licenciados por KPMG (colectivamente, "Tecnología de KPMG") diseñados para extraer datos de los libros electrónicos y los sistemas de registros u otros sistemas (en conjunto, "Sistemas") de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. en relación con la auditoría. Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. entiende y acepta que es el único responsable de seguir las políticas, los procesos y los controles adecuados de gestión del cambio y relacionados con el uso de dicha tecnología (incluyendo, entre otros, la copia de seguridad apropiada de información y sistemas de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.) (colectivamente, "Procesos de gestión de cambios") antes de que se utilice dicha tecnología KPMG para extraer datos de los Sistemas. En el caso de que Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. no utilice dichos Procesos de gestión de cambios o si dichos Procesos de gestión de cambios resultan inadecuados, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. reconoce que los Sistemas y/o la tecnología de KPMG pueden no funcionar según lo previsto. En consideración a lo anterior, KPMG por la presente otorga a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. el derecho a utilizar Tecnología de KPMG únicamente para facilitar a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. la provisión de información necesaria o conveniente a KPMG en relación con la auditoría, y este otorgamiento no se extiende a ningún otro propósito o uso por parte de terceros fuera de su organización sin la aprobación de KPMG previa por escrito, en el entendido que contratistas terceros de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., que necesitan saber para poder prestar sus servicios a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., pueden utilizar Tecnología de KPMG en la medida necesaria para que dichas partes presten tales servicios, siempre y cuando Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. disponga de salvaguardas, medidas y controles técnicos, jurídicos y/o de otro tipo para proteger la Tecnología de KPMG y la información confidencial de KPMG de su divulgación o uso no autorizados. Aparte de lo expresamente permitido por el presente, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. acuerda mantener la confidencialidad de la Tecnología de KPMG, utilizando como mínimo un estándar de diligencia razonable para protegerla de la divulgación o uso no autorizados, y notificar a KPMG de cualquier obligación legal para divulgarla, de acuerdo con las disposiciones que rigen la exigencia legal de información confidencial que aparece en esta Carta Convenio con respecto a la cual se está utilizando Tecnología de KPMG, mutatis mutandis.



Si la Tecnología de KPMG está sujeta a los términos y condiciones de licencia de terceros antes de ser proporcionada a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. puede estar obligada a aceptar dichos términos y condiciones antes de utilizar Tecnología de KPMG, en cuyo caso KPMG proporcionará los términos y condiciones de dicha licencia a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. por escrito antes de que Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. opte por utilizar la Tecnología KPMG.

Salvo que se disponga lo contrario en esta Carta Convenio, ninguna de las partes podrá ceder, transferir o delegar ninguno de sus derechos, obligaciones, reclamos o ganancias de reclamaciones derivadas de o relacionadas con esta Carta Convenio (incluso por operación de la ley, en cuyo caso la parte que cede, en la medida permitida legalmente, dará la notificación por escrito con tanta antelación como sea razonablemente factible de la misma) sin el consentimiento previo por escrito de la otra parte, tal consentimiento no será denegado injustificadamente. Cualquier cesión que infrinja el presente documento será nula y sin efecto.

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. se compromete a proporcionar una notificación inmediata si Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. o cualquiera de sus filiales cuyos estados financieros están siendo auditados por KPMG, actualmente están sujetos o llegarán a estar sujetos, a las leyes de una jurisdicción extranjera que exigen la regulación de los valores emitidos por Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. o dicha filial. Tales situaciones podrían incluir, entre otras, la inclusión o la venta de valores en un mercado o bolsa de valores extranjeros o la presentación de registros presentados a un regulador de valores extranjeros.

El informe de auditoría y otros documentos emitidos bajo los términos de esta Carta Convenio no deben ser referidos o usados en conexión con documentos de oferta de cualquier tipo en cualquier jurisdicción. Los términos específicos de servicios futuros con respecto a futuras emisiones de documentos de oferta, serían determinados cuando dichos servicios sean proporcionados.

La documentación de auditoría para esta Carta Convenio es propiedad de KPMG. Si KPMG recibe una citación judicial; otra demanda o solicitud reglamentaria administrativa, judicial, gubernamental o de investigación válidamente emitida; u otro proceso legal que le exija revelar la información confidencial de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. ("Demanda legal"), KPMG, a menos que se lo prohíba la ley o dicha Demanda legal, notificará por escrito en un plazo de dos (2) días hábiles a Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. de dicha Demanda legal para que ésta última pueda solicitar una orden de protección. Siempre y cuando KPMG dé aviso según lo dispuesto en el presente documento, KPMG tendrá derecho a cumplir con dicha Demanda legal en la medida en que lo exija la ley, sujeto a cualquier orden de protección o elemento similar que se pueda haber registrado en el caso.



En caso de que Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. solicite o autorice a KPMG, o KPMG sea obligada por la ley, regla, reglamento o Demanda legal en un procedimiento o investigación al que KPMG no es una parte nombrada o un demandado, para producir documentos o proporcionar personal de KPMG como testigos o para entrevistas, o de otra manera para producir información relacionada con el servicio bajo la Carta Convenio disponible para un tercero, o Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. reembolsará a KPMG por su tiempo profesional, a sus tarifas por hora estándar vigentes en ese momento, y gastos, incluidos los honorarios y gastos razonables de abogados, incurridos en la producción de documentos o participación de su personal o el suministro de información de conformidad con dichas solicitudes, autorizaciones o requisitos.

Puede solicitarse a KPMG que proporcione cierta documentación de auditoría a reguladores locales y extranjeros de conformidad con la autoridad provista por ley o reglamento. Si así se solicita, se proporcionará acceso a dicha documentación de auditoría. Además, los reguladores locales y extranjeros pueden obtener copias de la documentación de auditoría seleccionada. Dichos reguladores pueden tener la intención de, o decidir, distribuir las copias o la información así recibida a otros, incluyendo otros organismos gubernamentales.

<sup>1</sup> La documentación de auditoría se define como el registro de los procedimientos de auditoría realizados, las pruebas de auditoría pertinentes obtenidas y las conclusiones a las que ha llegado el auditor (también se utilizan a veces términos como "papeles de trabajo" o en inglés "working papers" or "workpapers")

#### *Resguardo de información financiera y no financiera por parte de la Compañía*

Considerando que cierta información clave, relacionada con el informe de auditoría, está en poder de la Compañía, es responsabilidad de la Administración establecer las medidas de control necesarias para cumplir con su obligación relativa al resguardo de información financiera y no financiera y, en consecuencia, se compromete a resguardar dicha información por el período establecido por las leyes mexicanas.

#### *Otros*

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. no ofrecerá trabajo ni contratará, para trabajar en su organización, sin contar con la aprobación por escrito de KPMG, bajo ninguna modalidad, a algún socio actual o retirado de KPMG o profesional que trabaje en esta firma, que hayan participado en la auditoría de los estados financieros consolidados de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., para un puesto en donde tenga la responsabilidad de supervisar la información financiera, sin que haya transcurrido el "período de enfriamiento" que señalan las reglas de independencia. El mencionado período comienza en la última fecha en la que el individuo participó en la auditoría anual y termina el siguiente año fiscal posterior a la entrega del informe.



KPMG deberá proporcionar a la Compañía la información y documentación que ésta le requiera y que le permita comprobar, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las disposiciones de la Circular Única de Auditores Externos (CUAE).

En el caso de que la Compañía cambie a KPMG por otra firma de auditores, KPMG, en su carácter de auditor predecesor, según dicho termino se define en las NIA, deberá proporcionar a la nueva firma de auditores, en atención a la solicitud recibida por la Compañía, acceso a los papeles de trabajo de la auditoría externa del último periodo auditado por KPMG, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud.

En el caso de que KPMG sea quien decida dejar de prestar el servicio de auditoría externa, KPMG proporcionará un informe a la Comisión, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que deje de prestar el citado servicio, indicando las razones que motivaron su decisión y entregará a la propia Comisión y a la Compañía un comunicado de los trabajos de auditoría realizados hasta ese momento; lo anterior de acuerdo con los términos señalados en el artículo 25 de la Circular Única de Auditores Externos (CUAE).

\* \* \*

Esta Carta Convenio y los anexos y apéndices del presente documento, así como las modificaciones a los mismos acordadas por escrito por las partes, constituirán el acuerdo completo entre KPMG y Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. con respecto a la materia objeto de la presente y de la misma, y sustituirán a todas las demás declaraciones orales y escritas, entendimientos o acuerdos previos relacionados con el objeto de esta Carta Convenio.

No se considerará que una parte está incumpliendo sus obligaciones contractuales ni incurrirá en responsabilidad alguna si no puede cumplir con las obligaciones que corresponden a la Carta Convenio como resultado de cualquier causa ajena a su control razonable, sin que se exceptúen las obligaciones de pago correspondientes. En caso de que se produzca tal incidente que afecte a una de las partes, dicha parte estará obligada a notificar a la otra parte tan pronto como sea razonablemente factible.

Damos las gracias por la oportunidad de servirles y anexamos un ejemplar adicional de esta carta para que, de contar con su aprobación, nos la devuelvan firmada de conformidad.



Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. A. César Ramírez Angulo  
Socio

Acepto las condiciones de esta carta como un acuerdo de voluntades entre Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, por una parte, y KPMG Cárdenas Dosal, S. C., por la otra, cuyas condiciones y disposiciones he leído y entiendo plenamente.

ACEPTADO:

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

Enrique Gerardo Martínez Guerrero  
Director de Finanzas y Representante Legal

José Alberto Santana Cobián  
Director de Administración

Fecha  
25-NOV-2020



Anexo 1

Entidad Legal	Auditoría 2020
Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.	53,216
Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.	38,228
Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.	45,047
Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.	42,386
Arrendadora los Angeles Vallarta, S.A. de C.V.	181,125
CER Diecinueve 91, S. de R.L. de C.V.	50,147
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.	53,249
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.	71,196
Corporacion de Servicios los Angeles Vallarta, S. A. de C. V.	39,848
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V.	49,675
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (consolidado e individual)	111,042
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	138,145
Grupo Inmobiliario 1991	76,073
Hotelería SF, S. de R. L. de C. V.	57,109
ICD CITRA, S.A de C.V.	43,470
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	145,369
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	27,991
Inmobiliaria en Hotelería de Vallarta SF, S. de R. L. de C. V.	127,804
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	26,758
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	27,991
Inmobiliaria Hotelera Cancun Urban, S. de R. L. de C. V.	99,978
Inmobiliaria Hotelera del Bajío SF, S. A. de C. V. (**)	81,221
Inmobiliaria Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.	37,210
Inmobiliaria Hotelería Leon Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	14,884
Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V.	30,723
Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V.	71,512
Promotora Los Angeles Cabos S. A. de C. V.	181,125
Servicios Administrativos Suites 1991, S. de R.L. de C.V.	36,225
Servicios Administrativos Tlanepantla Santa Fe, S de RL de CV	22,464
Servicios Administrativos Urban Cancun, S. de R. L. de C. V.	44,928
Servicios Angeles SJC, S. A. de C. V.	36,225
Servicios de Administración Hotelera MPSF (*)	43,470
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.	161,983
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	38,908
SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (**)	80,029
SIBRA Vallarta, S. A. de C. V.	43,470
Carinmo, S. A. de C. V.	38,923
Chartwell Resorts, S. de R. L. de C. V.	50,240
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	332,909
Servicio Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	80,966
Hotelería Caracol, S. A. de C. V.	199,850
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	79,014
Hotelería Chicome, S. A. de C. V.	333,063
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	79,509
<b>Total general</b>	<b>\$3,624,699</b>



**Anexo 2**  
**Estados financieros bajo IFRS**

**Entidad**

Hotelera Caracol, S. A. de C. V.  
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.  
Inmobiliaria en Hotelería de Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.  
Moteles y Restoranes María Bárbara. S. A. de C. V.  
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.  
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.  
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.  
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.  
Inmobiliaria Hotelera del Bajío SF, S. A. de C. V.  
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.  
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.  
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.  
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (Individual y consolidado)  
CER Diecinueve 91  
Arrendadora los Angeles Vallarta, S.A. de C.V.  
Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V.  
ICD SITRA, S.A de C.V.  
SIBRA Vallarta, S. A. de C. V.  
Promotora Los Angeles Cabos S. A. de C. V.  
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.  
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S.A. de C.V.  
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S.A. de C.V.  
Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S.A.P.I. de C.V.

## Revelación Servicios Adicionales Auditores

### Artículo 19 CUAE

Los suscritos, en nombre y representación de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. ("HOTEL"), en relación con el Artículo 19 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las "Disposiciones"), respetuosamente comparecemos a efecto de informar a esa H. Comisión los datos requeridos conforme al Artículo 19 de las Disposiciones.

Para efectos de lo anterior se informa que, en adición a los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos anuales al 31 de diciembre de 2020 prestados al Emisor, KPMG Cárdenas Dosal, S.C. ("KPMG") también prestó al Emisor los siguientes servicios:

- 1 Servicios de revisión de Precios de Transferencia.
- 2 Servicios de asesoría en aplicación de disposiciones fiscales.

El monto de los servicios arriba relacionados importó la cantidad de 740,638 pesos

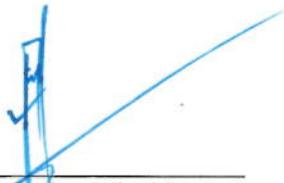
Consideramos que los servicios prestados no afectan la independencia de KPMG como auditores externos de los estados financieros básicos en los términos de los requerimientos de independencia establecidos en las Disposiciones.

Por lo anteriormente expuesto, a ésta H. Comisión, atentamente solicitamos se sirva:

**PRIMERO.** Tener por presentado al Emisor en los términos de este escrito.

**SEGUNDO.** Tener por cumplidos los requisitos del Artículo 19 de las Disposiciones.

Ciudad de México, a 3 de mayo de 2021



---

Francisco Medina Elizalde  
Cargo: Director General



---

Enrique Martínez Guerrero  
Cargo: Director de Finanzas



---

José Alberto Santana Cobian  
Cargo: Director de Administración

Al Comité de Auditoría de  
**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

En nuestra calidad de auditores externos de **Grupo Hotelero Sant Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias** (la Emisora y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), emitidas el 26 de abril de 2018 (las Disposiciones), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2020 y por el año que terminó en esa fecha, realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría de la Emisora:

<b>Nombre</b>	<b>Puesto/Rol</b>
César Ramírez	Socio a cargo
Daniel Velázquez	Socio auditoría
Anuar Rodríguez	Director de auditoría
Omar Buendía	Socio de calidad
José Antonio Gutierrez	Gerente a cargo
Andrés Ampudia	Gerente a cargo
Elizabeth Pérez	Gerente a cargo
Omar Salud	Socio Advisory
Jaime Palian	Gerente Advisory
Federico Hernández	Socio Advisory
Claudia Cervantes	Gerente Advisory
Rubén Luengas	Socio CF-Adv.
Abraham Sánchez	Gerente CF-Adv.
Manuel Pensado	Gerente CF-Adv.

II. El equipo de auditoría ha cumplido las siguientes políticas y procedimientos establecidos por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (La Firma o KPMG) así como con lo establecido por las NIA para:

a. Prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia.

En relación a la prevención y amenazas de independencia, las políticas y procedimientos de independencia de KPMG requieren que sus socios y el grupo de gerencia, y el personal asignado a cada proyecto de auditoría estén libres de intereses financieros no permitidos y relaciones prohibidas con la Emisora y subsidiarias que auditamos, su administración, sus directores y sus propietarios significativos. La firma exige el cumplimiento de los requisitos de independencia y los estándares éticos aplicables, que cumplen con lo establecido por el IESBA y Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, así como los supuestos que se describen en el Artículo 6 de las Disposiciones. Estas políticas y procedimientos, que cubren áreas como la independencia personal, las relaciones posteriores al empleo, la rotación de cierto personal del proyecto y la aprobación de los



servicios de auditoría y no auditoría, se supervisan continuamente y se monitorean a través de varios sistemas informáticos.

Adicionalmente, KPMG proporciona a todo el personal relevante una capacitación anual de independencia apropiada para su nivel y función. En caso de cambios significativos en las políticas y/o procedimientos de independencia existe un programa de capacitación oportuno en el que participa todo el personal antes mencionado.

b. Garantizar la calidad de la auditoría externa.

KPMG cuenta con un manual actualizado sobre sistema de control de calidad que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de las Disposiciones, en donde se establecen mecanismos para garantizar la calidad de la auditoría, reportes de amenazas a la independencia y situaciones relacionadas con ética. Asimismo, en el mismo manual se establecen políticas de rotación del personal que participa en la auditoría que están alineadas al artículo 7 de las Disposiciones.

En relación con el tema de calidad de la auditoría, y en específico sobre el tema de entrenamiento que deben cumplir los miembros del equipo de auditoría de la Firma, les informamos que todos los socios y profesionales deben completar un mínimo requerido de horas de entrenamiento por año, y deben ser verificables. Se realizan actividades de seguimiento y medición para cumplir con los requisitos anteriores, así como con los requisitos de los organismos profesionales.

Sobre el control de calidad, la Firma tiene establecido el Programa de Revisión de Calidad a la Práctica de Auditoría (QPR). El programa QPR evalúa el desempeño del trabajo de auditoría e identifica oportunidades para mejorar la calidad. Cada socio de auditoría es revisado al menos una vez en un ciclo de 3 años como parte de QPR.

KPMG internacional se asegura que las revisiones de calidad de los proyectos sean objetivas, y que sean supervisadas por un revisor líder con experiencia e independiente. Por otro lado, KPMG Internacional brinda capacitación a los equipos de revisión y otros que supervisan el QPR, con un enfoque en los temas de riesgo identificados por los reguladores de supervisión de auditoría y otros.

III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad cuantitativos establecidos para la auditoría de la Emisora a nivel consolidado fueron los siguientes:

<b>Niveles de Materialidad Cuantitativos</b>	<b>Monto</b>
Materialidad	\$12,400,000
Materialidad de Desempeño	\$8,060,000

Estos niveles de materialidad consolidada se determinaron aplicando nuestro juicio profesional, y considerando entre otros los siguientes factores cualitativos:

- Concentración de tenencia accionaria
- Acuerdos de deuda
- Ambiente del negocio
- Usuarios de los estados financieros



- Si la entidad se encuentra en una industria regulada
- Controles a nivel de entidad
- Deficiencias en actividades de control interno
- El número y monto de errores detectados
- Etc.

- IV. En el Anexo I se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.
- V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, y hasta la fecha de emisión del informe de auditoría, la Emisora y subsidiarias durante el ejercicio auditado no realizó transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales.
- VI. A continuación, incluimos un listado de las subsidiarias que se han consolidado y los porcentajes de participación. Dicha información fue proporcionada o declarada por la Administración de la Emisora:

<b><u>Subsidiarias de GHSF</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%
Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V.	100%
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	100%
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.	100%
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.	100%
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100%
Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.	100%
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%
Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.	100%
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%
Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%
Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%
Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.	100%
Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.	100%
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%
Corporación de Servicios Los Angeles Vallarta, S. A de C. V.	100%
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.	50%
Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V.	100%
Servicios Administrativos K Suites 1991 S. de R. L. de C. V.	100%
Sibra Vallarta, S. A. de C. V.	50%



ICD Sitra, S. A. de C. V.	50%
Promotora los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.	50%
Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V.	50%
Arrendadora Ángeles Vallarta, S. A. de C. V.	50%
CER diecinueve 91, S de R. L. de C. V.	100%
Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R. L. de C. V.	50%
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F., S. A. de C. V.	50%
Grupo inmobiliario 1991, S. A. de C. V.	50%
Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V.	50%

- VII.** Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.
- VIII.** No se suscitaron dificultades significativas durante la ejecución de la auditoría.
- IX.** Nuestro informe sobre los estados financieros consolidados de la Emisora incluye el siguiente asunto clave de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros.

#### Evaluación del deterioro del valor de los activos de larga duración

La cuestión clave de auditoría - Los activos de larga duración incluyendo el crédito mercantil ascienden a \$8,898,277 (de los cuales \$354,815 corresponden al crédito mercantil) y representan el 86% del total de activos. Durante 2020, el Grupo registró una disminución significativa en sus resultados de operación y en sus flujos de efectivo netos, generada principalmente por la suspensión de las actividades hoteleras en México, del 30 de marzo de 2020 a julio de 2020 debido a la emergencia sanitaria declarada por el gobierno mexicano, por la pandemia del COVID-19. Consecuentemente, el Grupo realizó un análisis de deterioro sobre los activos de larga duración y el crédito mercantil. Como resultado de dicho análisis, el Grupo registró un deterioro en sus activos de larga duración y crédito mercantil por \$86,802 y \$9,198, respectivamente, y reversó una pérdida por deterioro registrado en años anteriores por \$34,841.

La Administración del Grupo lleva a cabo la evaluación de deterioro de activos de larga duración, cuando se presentan indicios de deterioro y en el caso del crédito mercantil, al menos una vez al año al cierre del ejercicio, comparando su importe en libros con su importe recuperable. El monto recuperable de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE), se basa en el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos costos de disposición, y se deriva de los modelos de flujos de efectivo descontados, así como de investigaciones sobre precios de inmuebles similares. En el caso de la estimación del valor en uso se utilizan suposiciones clave, incluyendo estimaciones de ventas futuras, costos de operación, tasas de crecimiento a largo plazo y el costo de capital promedio ponderado (tasa de descuento). En el caso del valor razonable menos costos de disposición se realizan investigaciones de precios de inmuebles similares y/o su costo neto de reposición.

Consideramos este asunto como una cuestión clave de auditoría debido a que los valores de recuperación estimados involucran un alto grado de subjetividad; específicamente, los supuestos sobre la proyección de los flujos de efectivo futuros, la tasa de crecimiento a largo plazo y la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso de las UGE, los cuales son complejos y cualquier cambio en los mismos tiene un efecto significativo en el resultado de los flujos de efectivo del Grupo.

- X.** Durante la realización de la auditoría del presente ejercicio no identificamos deficiencias significativas del control interno que debieran ser informadas.



- XI. Durante la realización de la auditoría al 31 de diciembre de 2020, no se identificaron deficiencias significativas del control interno que han sido informadas.
- XII. En el Anexo II se incluye un resumen de los ajustes que identificamos como resultado de nuestra auditoría, ya sea que se hubieran o no incorporado en los estados financieros dictaminados.
- XIII. Durante nuestra auditoría llevamos a cabo las siguientes comunicaciones:

<b>Fecha de la comunicación</b>	<b>A quién se dirigió</b>	<b>Naturaleza y alcance</b>	<b>Acuerdos y conclusiones relevantes</b>
20 de octubre de 2020	Comité de Auditoría	Presentación de temas relevantes y estatus de auditoría	Seguimiento a puntos relevantes y pendientes de auditoría
18 de febrero de 2021	Comité de Auditoría	Presentación de temas relevantes y estatus de auditoría	Seguimiento a puntos relevantes y pendientes de auditoría

La presente comunicación se emite para uso exclusivo del Comité de Auditoría de la Emisora y subsidiarias y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de las Disposiciones y para su presentación ante la Comisión, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. A. César Ramírez Angulo  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, a 30 de marzo de 2021.



## ANEXO I

A continuación, se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

- a) Los procesos significativos de la Emisora y que hemos evaluado son los siguientes:

<b>Proceso</b>	<b>Rubro o concepto de los estados financieros básicos</b>
Evaluación del deterioro del valor de los activos de larga duración	Activo fijo y crédito mercantil

- b) Los riesgos de incorrección material identificados, así como los controles relacionados con ellos se muestran a continuación:

<b>Riesgo de Incorrección Material</b>	<b>Rubro o concepto de los estados financieros básicos incluyendo cuentas de orden</b>	<b>Controles relacionados</b>
Que la consistencia y apropiada evaluación del deterioro del valor de los activos de larga duración en las distintas Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs) sea incorrecta.	Activo fijo y crédito mercantil	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verificar la correcta supervisión y aprobación de la metodología de la Administración para reconocimiento de los créditos.</li><li>• Confirmar la aprobación de los supuestos utilizados para preparar los modelos de flujos de efectivo descontados a para validar el valor razonable de dichos activos.</li></ul>
Que las revelaciones del Grupo no sean las apropiadas para reflejar los riesgos inherentes a la valuación de los activos de larga duración, particularmente en relación con la sensibilidad del resultado de la evaluación de deterioro a cambios en supuestos clave, tales como tasas de descuento y tasas de crecimiento.	Activo fijo y crédito mercantil	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verificar el cumplimiento de revisión, supervisión y aprobación de la Administración sobre la guía de revelaciones contables que permitan mitigar y cumplir con todos y cada una de las revelaciones requeridas por la Normatividad, siempre y cuando sean aplicables al negocio.</li></ul>

De acuerdo con la NIA 315, los riesgos de incorrección material en los estados financieros se refieren a los que se relacionan de manera generalizada con los estados financieros en su conjunto y, potencialmente, afectan a varias aseveraciones. Los riesgos de esta clase no son necesariamente riesgos que se puedan identificar con aseveraciones específicas sobre los tipos de transacciones, saldos contables o información a revelar. Representan, más bien, circunstancias que pueden incrementar los riesgos de incorrección material en las aseveraciones, por ejemplo, a través de la



elusión del control interno por la dirección. Los riesgos relativos a los estados financieros pueden ser especialmente relevantes para la consideración por el auditor de los riesgos de incorrección material debida a fraude. Por otro lado, los riesgos de incorrección material en las aseveraciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar deben tenerse en cuenta, ya que ello facilita de manera directa la determinación de la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría posteriores relacionados con las aseveraciones que son necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada. Al identificar y valorar los riesgos de incorrección material en las aseveraciones, el auditor puede llegar a la conclusión de que los riesgos identificados se relacionan de manera más generalizada con los estados financieros en su conjunto y que afectan potencialmente a muchas aseveraciones.

- c) Realizamos las siguientes pruebas de controles asociados a los riesgos de incorrección material identificados en la auditoría:

<b>Control probado</b>	<b>Riesgo de Incorrección Material</b>	<b>Metodología para determinar muestra [rutina de muestreo estadístico de KPMG o selección aleatoria]</b>	<b>Resultado de la prueba de eficacia operativa del control</b>
Aprobación de apropiada distribución del crédito mercantil en las distintas Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs) sea incorrecta	Si	Selección aleatoria (al cierre del año)	Efectivo
Aprobación de cumplimiento de las revelaciones de la Normatividad cubran los riesgos inherentes a la valuación del crédito mercantil y activos de larga duración.	Si	Selección aleatoria (al cierre del año)	Efectivo

Identificamos la frecuencia con que se realiza el control cuando planeamos el alcance de las pruebas de eficacia operativa de los controles manuales para los que no esperamos encontrar desviaciones. El número adecuado de ocasiones en que ocurre un control que vamos a probar se basa en tamaños mínimos de muestras para la frecuencia de la actividad del control que depende de si el riesgo de fallo del control se evalúa como más bajo o más alto.

Al planear y realizar nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, consideramos el control interno establecido por la Administración para determinar nuestros procedimientos de auditoría con el fin de expresar nuestra opinión sobre los estados financieros y no para proporcionar una seguridad sobre el control interno.

- d) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la eficacia operativa de los controles internos relevantes y su efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos aplicados a los rubros o conceptos de los Estados Financieros Consolidados Básicos:



<b>Control probado</b>	<b>Resultado de la prueba de eficacia operativa del control</b>	<b>Efecto en el diseño de la naturaleza, oportunidad y alcance de procedimientos sustantivos</b>
Ingresos - Registro por el personal de MS de los servicios proporcionados al paciente	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Ingresos – Devoluciones de saldos a favor del paciente.	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Ingresos – Contratos y convenios con aseguradoras.	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Ingresos – Conciliación de anticipos, facturación y cobranza del paciente.	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Cuentas por cobrar – Conciliaciones de cajas vs cobranza.	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Cuentas por cobrar – recuperación de saldos pacientes	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Cuentas por cobrar – aprobación de notas de crédito	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Compras – Autorización de órdenes de compra	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Compras – Registro de entradas y salidas al almacén.	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Compras – Clasificación adecuada de proveedores.	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Inventarios – Conciliación de saldos de inventarios	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Inventarios – Toma física de inventarios	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Activo fijo – Autorizaciones de requisiciones de compra	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Activo fijo – Cotización de proveedores en el mercado	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Activo fijo – Clasificación adecuada del activo fijo para depreciación	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Activo fijo – Recepción e inspección del activo fijo adquirido	Efectivo	Reducción del riesgo de error material
Activo fijo – Verificar el adecuado criterio de reconocimiento para la capitalización de activos fijos.	Efectivo	Reducción del riesgo de error material



- e) La siguiente tabla presenta nuestra conclusión sobre la evaluación de la congruencia entre la información contenida en los sistemas o aplicativos y los registros contables objetos de nuestra revisión:

<b>Sistema o aplicativo</b>	<b>Registros contables /Procesos</b>	<b>Resultado en controles aplicativos</b>	<b>Resultado en controles generales de tecnología de información</b>
Innsist	Registros contables	No probamos controles aplicativos	N/A

- f) La siguiente tabla presenta los procedimientos sustantivos realizados por rubro o concepto de los Estados Financieros Consolidados Básicos, incluyendo las cuentas de orden, que a nuestro juicio consideramos significativas, incluyendo la naturaleza, alcance y oportunidad de dichos procedimientos:

<b>Rubro</b>	<b>Procedimiento sustantivo</b>	<b>Metodología</b>	<b>Numero de partidas</b>	<b>Resultado obtenido</b>
Ingresos	Revisión consecutiva folios SAT Revisión documental de ingresos y notas de crédito Revisión del flujo de efectivo generado por los ingresos. Corte de formas (facturas y notas de crédito) Rutinas de folios duplicados y saltados	(1) Prueba de detalle - muestreo	<b>Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.</b>  Facturas 172 de 6,564.  Notas de crédito 11 de 600.  <b>Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.</b>  Facturas 169 de 4,691.  Notas de crédito 3 de 664.  <b>Grupo Hotelero SF</b>	No se identificaron excepciones.



			<p><b>de México, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Facturas 175 de 8,061.</p> <p>Notas de crédito 11 de 941.</p> <p><b>Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Facturas 247 de 8,101.</p> <p>Notas de crédito 26 de 1,019.</p> <p><b>Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Facturas 214 de 4,909.</p> <p>Notas de crédito 29 de 751.</p> <p><b>Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V.</b></p> <p>Facturas 30 de 443.</p> <p>Notas de crédito 3 de 269.</p> <p><b>Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.</b></p>	
--	--	--	---	--



			<p>Facturas 108 de 11,994.</p> <p>Notas de crédito 6 de 374.</p> <p><b>SF Partners II, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Facturas 193 de 6,505.</p> <p>Notas de crédito 22 de 1,354.</p> <p><b>Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Facturas 250 de 7,520.</p> <p><b>Moteles y Restaurantes Maria Barbara, S. A. de C. V.</b></p> <p>Facturas 99 de 8,400.</p> <p>Notas de crédito 8 de 976</p> <p><b>Arrendadora Ángeles Vallarta, S. A. de C. V.</b></p> <p>Facturas 360 de 11,790.</p> <p><b>CER diecinueve 91, S de R. L. de C. V.</b></p>	
--	--	--	--	--



			<p>Facturas 144 de 2,027.</p> <p>Notas de crédito 13 de 242.</p> <p><b>Grupo inmobiliario 1991, S. A. de C. V.</b></p> <p>Facturas 73 de 2,903</p> <p><b>ICD SITRA, S.A de C.V</b></p> <p>Facturas 15 de 37</p> <p>Notas de crédito 196 de 14,840</p> <p><b>Promotora Los Angeles Cabos S. A. de C. V.</b></p> <p>Facturas 234 de 3,559</p> <p>Notas de crédito 39 de 650</p> <p><b>SIBRA Vallarta, S. A. de C. V.</b></p> <p>Facturas 4 de 18</p> <p>Corte de formas del período de cierre de los Hoteles, todas las facturas y notas de crédito emitidas del 28 de diciembre de 2020 al 8 de enero de 2021</p>	
--	--	--	--	--



			por cada folio existente.	
Cuentas por cobrar	Análisis de las cuentas por cobrar y reserva de cuentas incobrables, recálculo y evaluación  Revisión de cobros posteriores	(4) Prueba de detalle - muestreo	<b>Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.</b>  Revisión de cobros posteriores 61 de 113  <b>Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.</b>  Revisión de cobros posteriores 25 de 300  <b>Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.</b>  Revisión de cobros posteriores 75 de 594  <b>Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V.</b>  Revisión de cobros posteriores 10 de 136  <b>Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.</b>	No se identificaron excepciones.



			<p>Revisión de cobros posteriores 14 de 187</p> <p><b>SF Partners II, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Revisión de cobros posteriores 10 de 71</p> <p><b>Promotora Los Angeles Cabos S. A. de C. V.</b></p> <p>Revisión de cobros posteriores 42 de 313</p>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	<p>Revisión de conciliaciones bancarias</p> <p>Confirmación de las cuentas bancarias</p> <p>Corte de cheques y transferencias</p> <p>Revisión de cheques cancelados</p>	(2) Prueba de detalle – población total	100%	No se identificaron excepciones.
Inventarios	<p>Revisión de kardex de inventario y merma</p> <p>Inventario físico</p> <p>Prueba de listado a piso y piso a listado</p> <p>Prueba valor de mercado</p>	(3) Prueba de detalle – partidas específicas	<p><b>Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Inventario 25 de 578 para inventario físico al cierre.</p> <p><b>Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.</b></p>	No se identificaron excepciones. La diferencias observadas en el inventario fueron ajustadas por la compañía.



			<p>Inventario 25 de 1,251 para inventario físico al cierre.</p> <p><b>Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Inventario 75 de 635 para inventario físico al cierre.</p> <p><b>Arrendadora Ángeles Vallarta, S. A. de C. V.</b></p> <p>Inventario 24 de 638 para inventario físico al cierre.</p> <p><b>Promotora Los Angeles Cabos S. A. de C. V.</b></p> <p>Inventario 25 de 626 para inventario físico al cierre.</p>	
Costos	<p>Revisión del costo de ventas</p> <p>Revisión documental de compras</p> <p>Revisión de otros conceptos del costo</p>	(3) Prueba de detalle – partidas específicas	<p><b>Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Compras 40 de 855.</p> <p><b>Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Compras</p>	No se identificaron excepciones.

			<p>40 de 523.</p> <p><b>Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Compras 81 de 45,866.</p> <p><b>Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Compras 80 de 5,133.</p> <p><b>Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Compras 40 de 635.</p> <p><b>Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V.</b></p> <p>Compras 40 de 840.</p> <p><b>Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Compras 64 de 5,439.</p> <p><b>SF Partners II, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Compras 53 de 4,371.</p>	
--	--	--	---	--



			<p><b>Arrendadora Ángeles Vallarta, S. A. de C. V.</b></p> <p>Compras 15 de 6,180.</p> <p><b>CER diecinueve 91, S de R. L. de C. V.</b></p> <p>Compras 21 de 2,042.</p> <p><b>Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.</b></p> <p>Compras 25 de 220,525.</p> <p><b>Promotora Los Angeles Cabos S. A. de C. V.</b></p> <p>Compras 25 de 5,153.</p>	
Deuda	<p>Revisión de contratos por nuevos préstamos</p> <p>Revisión de tabla de amortización del préstamo y recálculo de intereses pagados</p> <p>Análisis de convenats</p> <p>Confirmación de préstamo</p> <p>Revisión de flujo de efectivo de los nuevos contratos y pagos realizados</p> <p>Revisión de cartas dispensas</p> <p>Revisión de dispensas de pagos</p>	(2) Prueba de detalle – población total	100%	No se identificaron excepciones.



	de los créditos y renegociaciones			
Activo fijo	<p>Rollforward de activo fijo e inversión en proceso</p> <p>Recálculo de la depreciación del ejercicio</p> <p>Prueba global de depreciación</p> <p>Revisión documental de altas y bajas</p> <p>Análisis de deterioro del valor de los activos</p>	(3) Prueba de detalle – partidas específicas y muestreo	<p><b>Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Altas 5 de 5.</p> <p><b>Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Altas 4 de 4</p> <p><b>Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Altas 20 de 24.</p> <p><b>Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Altas 20 de 45.</p> <p><b>Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Altas 11 de 33.</p> <p><b>Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V.</b></p>	No se identificaron excepciones.



			<p>Altas 7 de 40.</p> <p><b>Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Altas 16 de 59.</p> <p><b>SF Partners II, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Altas 9 de 10.</p> <p><b>Promotora Los Angeles Cabos S. A. de C. V.</b></p> <p>Altas 28 de 641.</p> <p><b>Inmobiliaria Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.</b></p> <p>Altas 21 de 167.</p> <p><b>Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.</b></p> <p>Altas 6 de 311.</p> <p><b>Grupo inmobiliario 1991, S. A. de C. V.</b></p> <p>Altas 5 de 30.</p> <p>Bajas 100%.</p>	
--	--	--	--	--



- g) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de preparación de los estados financieros consolidados, entre otros:
- 1) Cotejar o conciliar los estados financieros del periodo en curso, incluyendo las notas adjuntas, con los registros contables subyacentes y los resultados de auditoría y la información financiera comparativa con los montos presentados en el periodo anterior.
  - 2) Leer los estados financieros.
  - 3) Completar las listas de verificación de las revelaciones de conformidad con los marcos de referencia aplicables para la emisión de información financiera de acuerdo con los requisitos locales y adjuntar las listas de verificación.
  - 4) Discutir con la gerencia (1) las políticas contables recién implementadas o modificadas que entraron en vigor en el periodo actual y (2) las políticas que sea necesario implementar en el futuro. La discusión puede incluir: (i) si las políticas se han aplicado en forma adecuada, (ii) si la justificación dada por la gerencia sobre el cambio es razonable y el cambio es adecuado para la entidad y (iii) el efecto, de dichas políticas en los saldos del año anterior y, si corresponde, si se han hecho reclasificaciones o re-expresiones para que coincidan con la contabilidad y presentación del periodo actual.
  - 5) Evaluar si las políticas contables de la entidad son adecuadas para el negocio y coinciden con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financiera y con las políticas contables que se utilizan en la industria relevante. Para llevar a cabo esta evaluación:
    - Determinar si los estados financieros cubren todos los pronunciamientos contables recién entrados en vigor que sean aplicables.
    - Revisar la consistencia de la aplicación de las políticas contables de un período a otro que no sean los pronunciamientos contables recién entrados en vigor.
    - Determinar si dichas políticas contables, incluyendo los cambios, se revelan adecuadamente en los estados financieros.
  - 6) Obtener un entendimiento de los métodos que usa la gerencia para establecer la información por segmentos. Realizar procedimientos analíticos u otros procedimientos de auditoría adecuados para probar la aplicación de los métodos.
  - 7) Evaluar si es probable que estos métodos den como resultado una revelación que esté de acuerdo con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financiera y, en su caso, probar la aplicación de dichos métodos. Considerar si los segmentos identificados para revelación son consistentes con nuestro conocimiento de la entidad, incluyendo los los segmentos identificados durante otros procedimientos de auditoría.
  - 8) Obtener el estado de flujos de efectivo y revelaciones relacionadas con cédulas de respaldo detalladas que documenten de qué manera la gerencia determinó los movimientos de flujo de efectivo. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:
    - Verificar la exactitud de los cálculos matemáticos en el estado de flujos de efectivo, revelaciones y documentación de respaldo.
    - Cotejar las cédulas de respaldo con el estado de flujos de efectivo y las revelaciones relacionadas.



- Cotejar los saldos iniciales y finales de efectivo en el balance general.
  - Verificar la correcta clasificación de los rubros del flujo de efectivo en actividades operativas, de inversión y de financiamiento mediante el comparativo de los rubros del balance general del periodo anterior contra el periodo actual y examinar si los movimientos entre las fechas del balance general se han asignado al movimiento adecuado de flujo de efectivo o no efectivo.
  - seleccionar movimientos en el flujo de efectivo para propósitos de prueba y de referencia cruzada con evidencia obtenida de otras secciones de auditoría relevantes u otra documentación de respaldo.
  - Establecer si los movimientos significativos en el flujo de efectivo se han revelado por separado, comparando el estado de cuenta en borrador con la evidencia mostrada en la sección de la auditoría relevante o en otra documentación de respaldo.
- 9) Obtener el estado de cambios en el capital contable. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:
- Indagar con la gerencia para obtener un entendimiento de la naturaleza de las cuentas de capital contable y los cambios en el mismo durante el periodo.
  - Establecer si los resultados del período se han reflejado correctamente.
  - Confirmar las transacciones de capital durante el período en el estado de cambios en el capital contable o su equivalente con la documentación de respaldo (tales como actas de reuniones de los encargados del gobierno corporativo de la entidad, registro de acciones, estados de cuenta bancarios, etc.).
  - Determinar si las transacciones de capital han sido debidamente autorizadas.
  - Considerar otra evidencia de auditoría que se haya obtenido de otras cuentas significativas y analizar su impacto en el patrimonio y cotejar el tratamiento que se da al movimiento de patrimonio con evidencia obtenida en las secciones relevantes de la auditoría.
  - Rastrear los movimientos en los otros estados principales y revelaciones de los estados financieros y evaluar que la presentación y la revelación sean adecuadas.
- 10) Llevar a cabo los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos para identificar los eventos subsecuentes que requieran revelación y/o registro:
- Revisión de minutas y actas de juntas de asambleas, Dirección, comites de auditoría, y otras consideradas necesarias, efectuadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros.
  - Indagaciones con la administración sobre su conocimiento de cualquier evento subsecuente relevante
  - Lectura y revisión analítica sobre los estados financieros interinos posteriores al 31 de diciembre de 2020 mas recientes.
  - Revisión de confirmaciones de cartas de abogados externos sobre juicios y contingencias existentes al 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros.

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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes	1-5
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10-78

# Informe de los Auditores Independientes

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

(miles de pesos)

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## Fundamento de la opinión

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

## Cuestiones clave de la auditoría

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



**Evaluación de deterioro del valor de los activos de larga duración**

Ver notas 6 y 13 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Los activos de larga duración incluyendo el crédito mercantil ascienden a \$8,898,277 (de los cuales \$354,815 corresponden al crédito mercantil) y representan el 86% del total de activos. Durante 2020, el Grupo registró una disminución significativa en sus resultados de operación y en sus flujos de efectivo netos, generada principalmente por la suspensión de las actividades hoteleras en México, del 30 de marzo de 2020 a julio de 2020 debido a la emergencia sanitaria declarada por el gobierno mexicano, por la pandemia del COVID-19. Consecuentemente, el Grupo realizó un análisis de deterioro sobre los activos de larga duración y el crédito mercantil. Como resultado de dicho análisis, el Grupo registró un deterioro en sus activos de larga duración y crédito mercantil por \$86,802 y \$9,198, respectivamente, y reversó una pérdida por deterioro registrado en años anteriores por \$34,841.</p> <p>La Administración del Grupo lleva a cabo la evaluación de deterioro de activos de larga duración, cuando se presentan indicios de deterioro y en el caso del crédito mercantil, al menos una vez al año al cierre del ejercicio, comparando su importe en libros con su importe recuperable. El monto recuperable de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE), se basa en el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos costos de disposición, y se deriva de los modelos de flujos de efectivo descontados, así como de investigaciones sobre precios de inmuebles similares. En el caso de la estimación del valor en uso se utilizan suposiciones clave, incluyendo estimaciones de ventas futuras, costos de operación, tasas de crecimiento a largo plazo y el costo de capital promedio ponderado (tasa de descuento). En el caso del valor razonable menos costos de disposición se realizan investigaciones de precios de inmuebles similares y/o su costo neto de reposición.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyen, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Involucrar a nuestros especialistas en valuación financiera para evaluar la razonabilidad de las tasas de descuento aplicadas y de la metodología de valuación aplicada por la administración.</li> <li>– Involucrar a nuestros especialistas en valuación de activos fijos, para validar el Precio Neto de Venta (valor razonable menos los costos de disposición) de los inmuebles con base en indagaciones de precios de inmuebles de activos comparables (Enfoque de mercado) y/o catálogos de costos para determinar el valor de reemplazo y posteriormente depreciarlos por antigüedad, estado de conservación, así como las obsolescencias identificadas que tuvieran los inmuebles (Obsolescencia Económica, Tecnológica y Funcional).</li> <li>– Evaluar la razonabilidad de los supuestos aplicados a los insumos clave, tales como volúmenes de ventas y precios, costos de operación, inflación y tasas de crecimiento a largo plazo, que incluyen la comparación de estos datos contra datos externos, así como nuestras propias evaluaciones y análisis de sensibilidad, que incluyó evaluar el efecto de posibles reducciones razonables en las tasas de crecimiento y pronosticar los flujos de efectivo basados en nuestro conocimiento del Grupo y la industria.</li> <li>– Evaluar la razonabilidad de la reversión de la pérdida por deterioro a los activos de larga duración cerciorándonos que a la fecha del informe los factores que en su momento generaron el deterioro se hayan revertido y que el valor razonable menos costos de disposición fuera mayor que el valor en libros.</li> <li>– La evaluación sobre lo apropiado de las revelaciones del Grupo en los estados financieros consolidados, incluyendo aquellas revelaciones significativas y juicios utilizados en los cálculos.</li> </ul>



Hemos determinado la evaluación de deterioro del valor de los activos de larga duración como una cuestión clave de auditoría debido a que los valores de recuperación estimados involucran un alto grado de subjetividad; específicamente, los supuestos sobre la proyección de los flujos de efectivo futuros, la tasa de crecimiento a largo plazo y la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso de las UGE, los cuales son complejos y cualquier cambio en los mismos tiene un efecto significativo en el resultado de los flujos de efectivo del Grupo.

### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'César Ramírez Angulo'. The signature is written in a cursive style with a large, sweeping initial 'C'.

C.P.C. A. César Ramírez Angulo

Ciudad de México, a 31 de marzo de 2021.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	\$ 539,133	179,884
Cuentas por cobrar, neto	9	92,407	232,535
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	13,115	37,135
Otras cuentas por cobrar		2,755	7,877
Impuestos por recuperar	11	391,852	355,913
Inventarios	12	21,630	26,229
Pagos anticipados		<u>31,743</u>	<u>20,855</u>
<b>Total del activo circulante</b>		<b><u>1,092,635</u></b>	<b><u>860,428</u></b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido	8	104,657	131,451
Inmuebles, mobiliario y equipo	13	8,491,501	8,690,063
Otros activos	14	36,205	29,051
Inversiones en asociadas	3(j)	37,897	38,739
Impuestos a la utilidad diferidos	18	150,974	148,184
Crédito mercantil	6	<u>345,617</u>	<u>354,815</u>
<b>Total del activo no circulante</b>		<b><u>9,166,851</u></b>	<b><u>9,392,303</u></b>
<b>Total activo</b>		<b>\$ <u>10,259,486</u></b>	<b><u>10,252,731</u></b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	15	\$ 227,467	217,594
Proveedores		162,793	173,894
Pasivos acumulados	16	64,877	78,884
Impuestos por pagar		165,243	172,046
Provisiones		35,389	42,228
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	18,319	10,902
Anticipos de clientes		<u>57,224</u>	<u>61,072</u>
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b><u>731,312</u></b>	<b><u>756,620</u></b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	15	2,661,689	2,564,307
Beneficios a los empleados	17	10,330	7,625
Impuestos a la utilidad diferidos	18	862,256	888,533
Otros pasivos		<u>2,131</u>	<u>3,404</u>
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b><u>3,536,406</u></b>	<b><u>3,463,869</u></b>
<b>Total del pasivo</b>		<b><u>4,267,718</u></b>	<b><u>4,220,489</u></b>
<b>Capital contable</b>			
Atribuible a accionistas de la Compañía:	19		
Capital social		3,954,707	3,454,707
Recompra de acciones		(37,538)	(32,839)
Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000
Reserva legal		190,493	190,493
Utilidades retenidas		<u>645,356</u>	<u>1,044,267</u>
Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía		<b>4,833,018</b>	<b>4,736,628</b>
Participación no controladora		<u>1,158,750</u>	<u>1,295,614</u>
<b>Total capital contable</b>		<b><u>5,991,768</u></b>	<b><u>6,032,242</u></b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>\$ <u>10,259,486</u></b>	<b><u>10,252,731</u></b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de resultados integrales

Años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que esta en pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos de operación:			
Habitaciones		\$ 499,678	1,096,658
Alimentos y bebidas		415,549	860,367
Otros	10	<u>155,308</u>	<u>280,876</u>
<b>Total de ingresos de operación</b>		<b><u>1,070,535</u></b>	<b><u>2,237,901</u></b>
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones		142,030	233,185
Alimentos y bebidas		283,269	491,808
Otros		<u>24,436</u>	<u>45,089</u>
<b>Total de costos departamentales y gastos</b>		<b><u>449,735</u></b>	<b><u>770,082</u></b>
<b>Utilidad departamental</b>		<b><u>620,800</u></b>	<b><u>1,467,819</u></b>
Gastos operativos:			
Administración	10	265,916	340,336
Publicidad y ventas		118,570	208,758
Mantenimiento y costos energéticos		<u>175,144</u>	<u>249,989</u>
<b>Total de gastos operativos</b>		<b><u>559,630</u></b>	<b><u>799,083</u></b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b><u>61,170</u></b>	<b><u>668,736</u></b>
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial		13,846	13,631
Seguros		25,134	22,846
Depreciación	13	233,618	235,366
Estimación para pérdida por deterioro	6 y 13	61,159	-
Amortización de otros activos	14	2,833	1,927
Gastos preoperativos		3,587	5,586
Gastos de expansión		7,501	9,954
Estimación para pérdida crediticia esperada		3,124	-
Otros		<u>-</u>	<u>678</u>
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b><u>350,802</u></b>	<b><u>289,988</u></b>
Otros ingresos, neto		<u>1,500</u>	<u>-</u>
<b>(Pérdida) utilidad de operación</b>		<b><u>(288,132)</u></b>	<b><u>378,748</u></b>
Costo financiero:			
Ingresos por intereses	10	2,775	10,704
Gastos por intereses	15	(133,688)	(184,645)
(Pérdida) utilidad en cambios, neta		(105,305)	71,933
Otros costos financieros		<u>(5,360)</u>	<u>(6,647)</u>
<b>Costo financiero, neto</b>		<b><u>(241,578)</u></b>	<b><u>(108,655)</u></b>
Participación en el resultado de operaciones de inversiones en asociadas		<u>(742)</u>	<u>2,370</u>
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b><u>(530,452)</u></b>	<b><u>272,463</u></b>
Impuestos a la utilidad:	18		
Sobre base fiscal		19,796	116,997
Diferidos		<u>(29,067)</u>	<u>(8,576)</u>
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>		<b><u>(9,271)</u></b>	<b><u>108,421</u></b>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>		<b><u>\$ (521,181)</u></b>	<b><u>164,042</u></b>
Ganancias (pérdidas) atribuibles a:			
Propietarios de la Compañía		(398,911)	179,364
Participación no controladora		<u>(122,270)</u>	<u>(15,322)</u>
		<b><u>\$ (521,181)</u></b>	<b><u>164,042</u></b>
<b>(Pérdida) utilidad básica por acción</b>	19(i)	<b><u>\$ (1.04)</u></b>	<b><u>0.34</u></b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Recompra de acciones</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total del capital contable atribuible a accionistas de la Compañía</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total del capital contable</u>
<b>Saldos al 1o. de enero de 2019</b>		\$ <b>3,454,707</b>	<b>(41,367)</b>	<b>80,000</b>	<b>190,493</b>	<b>864,903</b>	<b>4,548,736</b>	<b>1,295,349</b>	<b>5,844,085</b>
Recompra de acciones	19(d)	-	8,528	-	-	-	8,528	-	8,528
Aportaciones a la participación no controladora		-	-	-	-	-	-	15,587	15,587
Utilidad neta		-	-	-	-	179,364	179,364	(15,322)	164,042
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>3,454,707</b>	<b>(32,839)</b>	<b>80,000</b>	<b>190,493</b>	<b>1,044,267</b>	<b>4,736,628</b>	<b>1,295,614</b>	<b>6,032,242</b>
Recompra de acciones	19(d)	-	(4,699)	-	-	-	(4,699)	-	(4,699)
Incremento de capital	19(c)	500,000	-	-	-	-	500,000	-	500,000
Desembolsos a la participación no controladora		-	-	-	-	-	-	(14,594)	(14,594)
Utilidad neta		-	-	-	-	(398,911)	(398,911)	(122,270)	(521,181)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		\$ <b><u>3,954,707</u></b>	<b><u>(37,538)</u></b>	<b><u>80,000</u></b>	<b><u>190,493</u></b>	<b><u>645,356</u></b>	<b><u>4,833,018</u></b>	<b><u>1,158,750</u></b>	<b><u>5,991,768</u></b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
(Pérdida) utilidad neta	\$ (521,181)	164,042
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciación	233,618	235,366
Deterioro de activos de larga duración y crédito mercantil	61,159	-
Amortización de otros activos	2,833	1,927
Utilidad en venta de acciones	-	(3,562)
Impuestos a la utilidad	(9,271)	108,421
Intereses a favor	(2,775)	(10,704)
Inversión en asociada	742	(2,370)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	151,125	(113,320)
Intereses a cargo	133,688	184,645
Otros costos financieros	5,360	6,647
	<u>55,298</u>	<u>571,092</u>
<b>Subtotal</b>		
	<b>55,298</b>	<b>571,092</b>
<b>Cambios en:</b>		
Cuentas por cobrar	140,128	(61,653)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,663)	3,617
Otras cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	(30,817)	46,462
Inventarios	4,599	2,823
Pagos anticipados	(10,888)	75
Proveedores	(11,101)	(12,570)
Pasivos acumulados e impuestos por pagar	(22,083)	23,001
Provisiones	(6,839)	12,338
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,417	361
Anticipos de clientes	(3,848)	16,725
Impuestos a la utilidad pagados	(19,796)	(76,486)
Beneficios a empleados	2,705	2,152
	<u>103,112</u>	<u>527,937</u>
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>		
	<b>103,112</b>	<b>527,937</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(88,063)	(247,348)
Cobro por venta de equipo de operación y mobiliario	1,046	-
Otros activos	(9,987)	(7,617)
Préstamos cobrados a partes relacionadas	25,683	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(30,497)
Ventas de acciones	-	88,000
Inversiones en asociadas	100	(484)
Intereses cobrados	2,775	10,704
	<u>(68,446)</u>	<u>(187,242)</u>
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>		
	<b>(68,446)</b>	<b>(187,242)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Incrementos de capital	500,000	-
(Desembolsos) aportaciones a la participación no controladora	(14,594)	15,587
Recompra de acciones	(4,699)	8,528
Préstamos obtenidos	11,919	257,783
Pago del principal del préstamo bancario	(72,998)	(361,580)
Intereses pagados	(121,839)	(187,237)
	<u>297,789</u>	<u>(266,919)</u>
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento</b>		
	<b>297,789</b>	<b>(266,919)</b>
<b>Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido</b>		
	<b>332,455</b>	<b>73,776</b>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	<u>311,335</u>	<u>237,559</u>
<b>Efectivo, equivalentes efectivo y efectivo restringido al 31 de diciembre</b>	<b>\$ 643,790</b>	<b>311,335</b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

**(1) Entidades que reportan-**

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

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

**Oferta pública inicial, cambio de denominación social y oferta pública subsecuente-**

El 11 de septiembre de 2014, mediante oferta pública de acciones en México, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 75,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal (Ver nota 19(a)). Para tal efecto, el Grupo adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable, por lo que la Sociedad se denominará "Grupo Hotelero Santa Fe, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable" o su abreviatura "S. A. B. de C. V." Los recursos netos obtenidos por la oferta pública primaria que incrementaron el capital contable, se destinaron aproximadamente en 80% para las adquisiciones futuras de hoteles y 20% para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondo de gastos de capital. A la fecha de la oferta pública inicial, aproximadamente el 25% de las acciones se distribuyeron entre el público inversionista.

Tal y como se indica en la nota 19(a) el 17 de junio de 2016, mediante oferta pública subsecuente de acciones en México y Chile, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 215,584,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal. Con lo anterior, las acciones en circulación ascienden a 491,084,530. Los recursos netos obtenidos por la oferta pública subsecuente que incrementaron el capital contable, se destinarán principalmente para desarrollo y adquisiciones futuras de hoteles. A la fecha, aproximadamente el 46% de las acciones totales de la sociedad están distribuidas entre el gran público inversionista.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (GHSFMEX), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Beach Acapulco". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1o. de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.
- Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.(ASFP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013.
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, que opera 450 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASFO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S de R. L de C. V.(IHL), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal acciones, intereses, participaciones, entre otros de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio; se constituyó el 18 de septiembre de 2015, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2015.
- Corporación de Servicios Los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. (CSA), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 24 de noviembre del 2016 e inició operaciones el 1o. de enero del 2018.
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHJ), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHG), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CIJ), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Business Ciudad Juárez". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHM), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CIM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton Garden Inn". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASFN), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 451 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 398 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Punta Cancún". La Administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre de 2013.
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQ), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 246 habitaciones, bajo el nombre comercial de "Krystal Urban Cancún". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Urban Guadalajara". La Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.(AYO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 2020 no ha iniciado operaciones.
- Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V. (MRMB), su actividad principal es ser la propietaria de un hotel ubicado en el Estado de Mexico, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Satélite María Bárbara", la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 7 de mayo de 2015.
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V.(SATL) su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.
- Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V. (IHI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel en construcción ubicado en la Ciudad de Mexico se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inició la construcción el 22 de enero de 2016.
- ICD Sitra, S. A. de C. V. (ISI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual es arrendado a su subsidiaria Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.; se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V. (PAC), su actividad principal es operar un hotel ubicado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, México que opera 454 habitaciones bajo el nombre comercial "Krystal Grand Los Cabos". La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Sibra Vallarta, S. A. de C. V. (SAV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta, se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Arrendadora los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. (AAV), su actividad principal es operar un hotel con 480 habitaciones ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016, e inició operaciones el 1o. de mayo de 2017.
- CER diecinueve 91, S. de R. L. de C. V. (CDN), su actividad principal es proveer servicios de alimentos y bebidas para clientes de "Krystal Grand Suites Insurgentes 1991" y público en general; se constituyó el 04 de julio de 2017 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V., (IKS), hasta el mes de septiembre de 2018 su actividad principal era ser propietaria de un complejo de suites ubicado en la Ciudad de México, que opera 150 suites, bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial “Krystal Grand Suites Insurgentes 1991”. A partir de esta fecha su actividad fue traspasada a la empresa Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. la cual adquirió todos los derechos y obligaciones que tenía Inmobiliaria K Suites. La operación de las suites está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 11 de mayo de 2016 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.
- Servicios Administrativos Suites 1991, S. de R. L. de C. V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 26 de junio de 2017 e inició operaciones el 1o. de octubre de 2017
- Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V. (IHB) su principal actividad es ser propietario de un hotel el cual opera con 140 habitaciones, ubicado en la Ciudad de León, Guanajuato, bajo el nombre comercial de Hyatt Centric Campestre. La operación del Hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se adquirió el 24 de agosto de 2018.
- Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R. L. de C. V. (SMP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Inició operaciones al 9 de agosto del 2018.
- Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F. S. A. de C. V. (IHQ), su principal actividad es ser propietaria de un hotel en la ciudad de Querétaro, Qro. Se constituyó el 10 de octubre del 2018. Al 31 de diciembre de 2020 no ha iniciado operaciones.
- Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. (GIM1991), a partir del 18 de agosto del 2018, la actividad principal es ser propietario del complejo de suites, ubicado en la Ciudad de México, mediante la celebración de un contrato de accionistas, entre los accionistas de (IKS) y los de Grupo Inmobiliario 1991, subsistiendo esta última para la operación de las 150 suites bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial “ Krystal Grand Suites Insurgentes 1991 ”.

**(2) Bases de preparación-**

**(a) Declaración sobre cumplimiento-**

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El 31 de marzo de 2021, Francisco Medina Elizalde, Director General, Enrique Gerardo Martínez Guerrero, Director de Finanzas y Representante Legal y José Alberto Santana Cobián, Director de Administración, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

**(b) Bases de medición-**

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

**(c) Moneda funcional y de informe-**

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de \$19.93 y \$ 18.87, respectivamente. El tipo de cambio del 31 de marzo de 2021 es de \$20.6047.

**(d) Empleo de estimaciones y juicios-**

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

La información sobre juicios críticos efectuados en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados corresponde a la prueba de deterioro de crédito mercantil nota 3(h).

En la nota siguiente a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

- Notas 6 -Pruebas de deterioro del valor del crédito mercantil y activos de larga duración: supuestos clave para la valuación del monto recuperable.

**(e) Determinación del valor razonable-**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

- Nota 20 – Instrumentos financieros y administración de riesgos

**(f) Alcance de consolidación**

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración bajo NIIF. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	<b>Entidades</b>
31 de diciembre de 2019	39
Bajas	(1)
31 de diciembre de 2020	38

**(g) Presentación del estado de resultados integrales**

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

**(3) Principales políticas contables-**

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(iii) Subsidiarias-**

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

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

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

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

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

<b><u>Subsidiarias de GHSF</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b><u>Subsidiarias de GHSF</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Operación hotelera
Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b><u>Subsidiarias de GHSF</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Corporación de Servicios Los Angeles Vallarta, S. A de C. V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Servicios Administrativos K Suites 1991 S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Sibra Vallarta, S. A. de C. V.	50%	Administración de inmuebles
ICD Sitra, S. A. de C. V.	50%	Administración de inmuebles
Promotora los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.	50%	Administración en hotelería
Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V.	50%	Servicios administrativos
Arrendadora Ángeles Vallarta, S. A. de C. V.	50%	Administración en hotelería
CER diecinueve 91, S de R. L. de C. V.	100%	Servicios de consumo
Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R. L. de C. V.	50%	Servicios administrativos

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b><u>Subsidiarias de GHSF</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F., S. A. de C. V.	50%	Administración en hotelería
Grupo inmobiliario 1991, S. A. de C. V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V.	50%	Administración en Hotelería

***(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-***

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., y se incluyen en los estados financieros consolidados de las misma desde la fecha que comienza el control y hasta la fecha en termino dicho contro. Los saldos y operaciones entre las entidades del Grupo, así como las utilidades y pérdidas no realizadas, se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

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

***(b) Moneda extranjera-***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha en la que se celebran estas transacciones. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio. Estas fluctuaciones cambiarias se registran en el resultado del período como parte del costo financiero.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(c) Instrumentos financieros-**

**(i) Reconocimiento y medición inicial**

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

**(ii) Clasificación y medición posterior**

Activos financieros-

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados (VRCR). No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura
<i>Activos financieros al costo amortizado</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
<i>Inversiones de deuda a VRCORI</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

**iii. Baja en cuentas**

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

**iv. Compensación**

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**v. Instrumentos financieros derivados**

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

**(d) 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.

La Compañía registra las estimaciones necesarias para reconocer disminuciones en el valor de sus inventarios por deterioro, obsolescencia, lento movimiento y otras causas que indiquen que el aprovechamiento o realización de los artículos que forman parte del inventario resultará inferior al valor registrado.

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.

**(e) 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 integrales cuando el servicio o bien es recibido.

**(f) Inmuebles, mobiliario y equipo-**

**(i) Reconocimiento y medición-**

Los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los terrenos se valúan a su costo. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios, se registran a su valor razonable (ver nota 6).

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.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

Un componente de inmuebles, 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.

**(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 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:

	<b><u>Vidas útiles</u></b>
Construcciones generales	De 62 a 66 años
Construcciones de pasillos y circulaciones	De 52 a 56 años
Construcciones de servicios	De 42 a 46 años
Instalaciones complementarias	De 43 a 52 años
Elevadores	De 12 a 16 años
Aire acondicionado	De 2 a 6 años
Mobiliario	De 2 a 6 años
Equipo de transporte	De 1 a 3 años
Equipo de cómputo	De 1 a 2 años

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(g) 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.

**(h) Deterioro-**

**i. Activos financieros no derivados**

*Instrumentos financieros*

El Grupo reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Grupo y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Grupo tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna);  
o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Grupo tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El Grupo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesta al riesgo de crédito.

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado al Grupo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

*Activos financieros con deterioro crediticio*

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del deudor;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

*Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera*

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

*Cancelación*

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son cancelados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

**ii. Activos no financieros**

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El crédito mercantil se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE). El crédito mercantil surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier crédito mercantil distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en el crédito mercantil no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(i) Otros activos-**

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 y 15 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 14.

**(j) Inversiones en asociadas-**

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas. Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

Las participaciones en asociadas se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

El 24 de septiembre de 2019, mediante resoluciones tomadas fuera de la asamblea, los accionistas resolvieron aprobar la venta de las acciones de GHSF (Inmobiliaria Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.) a Grupo HECFA, S. A. de C. V. del 25% del capital de la compañía Sunset Tulum, S. A. de C. V.

El 4 de diciembre de 2018, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones con Grupo HECFA, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar y construir sobre los inmuebles de la sociedad un hotel bajo la marca "Breathless" ubicado en el municipio de Tulum, Quintana Roo, mediante la sociedad denominada Sunset Tulum, S. A. de C. V., en la cual GHSF participa en el 25% del capital de la compañía.

El 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.

**(k) Beneficios a los empleados a corto plazo-**

**I. Beneficios a los empleados a corto plazo-**

Las obligaciones 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 considerando los sueldos actuales. Los pasivos respectivos se expresan a valor nominal, por ser de corto plazo; incluyen principalmente la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, vacaciones, prima vacacional e incentivos.

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta dentro del rubro de costos y gastos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**II. Plan de beneficios definidos-**

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

**III. Beneficios por terminación-**

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando 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. Si los beneficios son pagaderos a más de doce meses después del período de reporte, entonces se descuentan a su valor presente.

**(l) 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 integrales y un aumento en el capital contable, durante el período de adjudicación, al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados. Los períodos de adjudicación van de uno a tres años. Las características de este plan establecen que se otorgarán acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan, tal y como se indica en la nota 19(e).

**(m) Provisiones-**

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

**(n) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes-**

Los ingresos se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre los bienes o servicios al cliente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b>Tipo de producto/ servicio</b>	<b>Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago</b>	<b>Política de reconocimiento de ingresos</b>
<i>Servicios de hospedaje</i>	Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen en la medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.	Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen a través del tiempo, conforme se prestan. La determinación del avance hacia la satisfacción completa de una obligación a cumplir a lo largo del tiempo para calcular la cantidad de ingresos a reconocer.  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.
<i>Alimentos y bebidas</i>	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen conforme se consumen en los restaurantes del hotel	Los ingresos por alimentos y bebidas se reconocen a través del tiempo, conforme se prestan.
<i>Ingresos por rentas corresponden a ingresos por arrendamiento bajo IFRS 16 (el Grupo en calidad de arrendador)</i>	Los ingresos por rentas se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se presenta en el rubro de otros ingresos de operación.	Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo según el método de costos incurridos. Los costos se reconocen en resultados cuando se incurren. Los anticipos recibidos se incluyen en los pasivos del contrato.
<i>Ingresos por administración hotelera</i>	Los ingresos por administración hotelera se reconocen en la medida que se prestan los mismos.	El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.
<i>Programa de lealtad</i>	El Grupo 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 3 años.	Los ingresos por estos servicios se reconocen a medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.

**(o) Costos departamentales-**

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(p) Gastos de publicidad-**

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

**(q) Arrendamientos-**

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período a cambio de una contraprestación.

*i. Como arrendatario*

*Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor*

El Grupo ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

*ii. Como arrendador*

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio de cada arrendamiento si es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo hace una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Si este es el caso, el arrendamiento es financiero; si no, el arrendamiento es operativo.

El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, como parte de "Otros ingresos".

**(r) Ingresos y costos financieros-**

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

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

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

**(s) Impuestos a la utilidad-**

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

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

**(t) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-**

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

**(u) Contingencias-**

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

**(v) Información por segmentos-**

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

**(w) Utilidad por acción-**

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(4) Pronunciamientos normativos-**

**(a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2020, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

— Contratos onerosos – Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Las modificaciones especifican los costos que una entidad incluye en la determinación del costo de cumplimiento de un contrato con el fin de evaluar si el contrato es oneroso. Las modificaciones aplican a los períodos de presentación anuales comenzados el 1 de enero de 2022 o después a los contratos existentes en la fecha en que se aplican por primera vez las modificaciones. En la fecha de la aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de las modificaciones se reconoce como un ajuste del saldo de apertura en las ganancias acumulados u otros componentes del patrimonio, según corresponda. Los saldos comparativas no se reexpresan. El Grupo ha determinado que todos los contratos existentes al 31 de diciembre de 2020 se completarán antes de que entren en vigencia las modificaciones.

— Reforma a la Tasa de Interés de Referencia- Fase 2 (Modificaciones a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16).

Las modificaciones abordan los asuntos que podrían afectar la preparación y presentación de información financiera como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia, incluyendo los efectos de los cambios en los flujos de efectivo contractuales o en las relaciones de cobertura que surgen del reemplazo de una tasa de interés de referencia por una tasa de referencia alternativa. Las modificaciones proporcionan un relevo práctico de ciertos requisitos de la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionados con:

- cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros, pasivos financieros y pasivos financieros; y
- la contabilidad de coberturas.

I. Información a revelar

Las modificaciones exigirán que el Grupo revele información adicional sobre la exposición de la entidad a los riesgos que surgen de la reforma de la tasa de interés de referencia y las actividades de administración de riesgos asociadas.

II. Transición

El Grupo planifica las modificaciones a partir del 1 de enero de 2021. La aplicación no afectará los importes informados para 2020 o períodos anteriores.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Las siguientes nuevas normas y adecuaciones no se espera que tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

- Reducciones de renta relacionadas con el COVID – 19 (Modificación a la NIIF 16).
- Propiedades, planta y equipo: beneficios antes del uso previsto (NIC 16).
- Referencia al marco conceptual (Modificaciones a la NIIF 3).
- Clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes (Modificaciones a la NIC 1).

**(b) Nuevas normas o modificaciones a las Normas adoptadas-**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2020, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se muestran a continuación:

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de materialidad (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).
- Definición de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3).
- Reforma a la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).

El próximo requerimiento que comienza a partir del 1 de junio de 2020 se muestra a continuación:

- Reducciones de renta relacionadas con el COVID – 19 (Modificación a la NIIF 16).

No se espera que las normas nuevas y modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

**(5) Administración de riesgos financieros-**

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

### *Marco de administración de riesgos-*

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

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

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

### ***Riesgo de crédito-***

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Grupo.

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

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

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

En respuesta a la pandemia por COVID 19, la Administración del Grupo ha desarrollado revisiones frecuentes de los límites de crédito de los clientes que fueron severamente afectados.

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas esperadas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual y se clasifica en otros ingresos en el estado de resultados integrales.

### ***Inversiones-***

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

### ***Garantías-***

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

Al 31 de diciembre de 2020, se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R. L. de C. V. (ver nota 15).

### ***Riesgo de liquidez-***

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo (ver nota 20).

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

Las medidas adoptadas por el Grupo para responder a posibles limitaciones de liquidez futuras derivadas de la pandemia por COVID 19 y el impacto de estas medidas en los estados financieros consolidados incluyen lo siguiente:

- Ha incrementado su flexibilidad en las políticas de reservación, cancelación y cambios, que den facilidad a los huéspedes;
- Ha platicado con la fuerza laboral con el fin de encontrar el apoyo suficiente para mantener la operación de los hoteles sin necesidad de suspender operaciones,
- Ha establecido un control de costos y gastos estrictos que incluye principalmente: i) negociación con proveedores con relación a la modificación de los acuerdos de pago y reducción de precios pactados con el objeto de garantizar liquidez durante los siguientes meses y ii) el mantenimiento que soporten la operación y adaptación a las nuevas medidas sanitarias.
- Ha renegociado sus contratos de deuda y el Grupo celebró convenios modificatorios de deuda durante Abril, Mayo y Junio de 2020 con BBVA Bancomer, S.A. para diferir el pago de intereses y capital hasta 6 meses; con Banco Sabadell, S. A. hasta 12 meses, iniciando en junio y septiembre de 2020 y con Banco Santander México y Banco Ve por Más, S. A. por seis meses, iniciando en el mes de junio 2020.
- Durante Octubre, Noviembre y Diciembre de 2020, el Grupo celebró nuevos convenios modificatorios de deuda con BBVA Bancomer, S. A. para diferir el pago de intereses y capital hasta 6 meses.
- Durante Noviembre de 2020, Banorte, S. A. estableció una línea revolvente a través de un pagare simple del cual se paga el principal e intereses.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de octubre de 2020, se apróbo un aumento del capital por \$500,000, cuyas acciones quedaron suscritas y pagadas en su totalidad por los accionistas de la Compañía.
- Durante diciembre de 2020, el Grupo obtuvo dispensas por parte de los bancos por el incumplimiento de algunas obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros, con lo que se garantiza que la deuda no será exigible durante los próximos 12 meses, es decir del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

***Riesgo de mercado-***

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Grupo con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

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

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

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

***Riesgo cambiario-***

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

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

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

***Riesgo de tasa de interés-***

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición del Grupo deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***Administración del capital-***

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

**(6) Adquisiciones de negocios y crédito mercantil-**

***Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables-***

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

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

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

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

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

Las combinaciones de los negocios son contabilizados utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i) tiene poder sobre Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V, ii) exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V, y iii) capacidad de utilizar su poder sobre Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. para influir en el importe de sus rendimientos.

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

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

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

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

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

La adquisición de los hoteles antes señalados se financiaron mediante recursos provenientes de la Oferta Pública Subsecuente de acciones en México y Chile que se llevó a cabo el 7 de julio de 2016. (ver nota 1).

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

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

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

### **Moteles y Restoranes Maria Barbara, S. A. de C. V.**

El 7 de mayo de 2015, el Grupo adquirió un hotel ubicado en el Estado de México, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Satelite Maria Barbara" por un monto de \$205,265. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de dicho negocio dieron como resultado un crédito mercantil por \$65,131, y fueron reconocidos en los estados financieros en la fecha que ocurrió la operación.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. A. de C. V.**

El 24 de septiembre de 2013, el Grupo adquirió un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quinta Roo México. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos identificables en la adquisición de dicho negocio dieron como resultado un crédito mercantil por \$45,864 y fueron reconocidos en los estados financieros en la fecha en que ocurrió la operación.

**(7) Información por segmentos de negocio-**

**a) Bases de segmentación-**

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

- Servicios Urbanos
- Servicios Resort
- Operadora y Holding

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

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

		<b>Urbanos</b>	<b>Resort</b>	<b>2020 Operadora y Holding</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos totales de operación	\$	228,485	790,631	51,420	1,070,535
Depreciación y amortizaciones		89,649	135,758	11,044	236,451
Utilidad (pérdida) de operación		(55,595)	(66,517)	(166,020)	(288,132)
Utilidad (pérdida) neta consolidada		(261,994)	(48,631)	(164,986)	(521,181)

		<b>Urbanos</b>	<b>Resort</b>	<b>2019 Operadora y Holding</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos totales de operación	\$	642,809	1,486,819	108,273	2,237,901
Depreciación y amortizaciones		92,414	110,545	34,334	237,293
Utilidad (pérdida) de operación		154,150	346,131	(121,535)	378,746
Utilidad (pérdida) neta consolidada		96,045	208,936	(140,939)	164,042

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

		<b>Urbanos</b>	<b>Resort</b>	<b>2020 Operadora y Holding</b>	<b>Consolidado</b>
Activos Totales.	\$	3,367,662	5,505,196	1,386,628	10,259,486
Pasivos Totales		1,072,836	3,001,341	193,541	4,267,718

		<b>Urbanos</b>	<b>Resort</b>	<b>2019 Operadora y Holding</b>	<b>Consolidado</b>
Activos Totales.	\$	3,510,894	5,770,571	971,266	10,252,731
Pasivos Totales		1,088,061	3,017,474	114,954	4,220,489

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(8) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Efectivo	\$ 305,333	176,420
Inversiones temporales	233,800	3,464
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	539,133	179,884
Efectivo restringido largo plazo <sup>(1)</sup>	104,657	131,451
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 643,790</b>	<b>311,335</b>

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

La siguiente tabla muestra una reconciliación del efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido reportado dentro del estado de situación financiera, cuya suma total es igual a los montos mostrados en el estado de flujos de efectivo:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 539,133	179,884
Efectivo restringido largo plazo	104,657	131,451
<b>Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido mostrados en el estado de flujos de efectivo</b>	<b>\$ 643,790</b>	<b>311,335</b>

**(9) Cuentas por cobrar-**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Huéspedes y agencias	\$ 85,257	186,110
Otros	10,601	47,142
	95,858	233,252
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	3,451	717
<b>Total de cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 92,407</b>	<b>232,535</b>

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

**(10) Operaciones y saldos con partes relacionadas-**

**(a) Relaciones de control-**

Al 31 de diciembre de 2020, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

**(b) Remuneración por sueldos al personal clave de la Administración-**

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones por sueldos, las cuales se incluyen en costos de personal se muestran a continuación (ver nota 21):

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beneficio a corto plazo	\$ 40,919	40,699

**(c) Operaciones con otras partes relacionadas-**

Las operaciones con otras partes relacionadas se integran como se muestra a continuación:

**(i) Ingresos-**

	<b>Valor de la operación</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<u>Honorarios base de administración:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 6,397	11,764
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	4,543	7,927
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,917	5,250
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	978	3,104
<u>Honorarios de incentivo:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 5,504	13,777
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	4,192	10,166
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,238	5,684
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	619	4,903
<u>Ingresos por intereses:</u>		
Roseg, S. A. de C. V.	\$ 104	31
<u>Ingresos por publicidad corporativa e internacional:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 2,872	9,827
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	1,446	5,250
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	886	2,048
<u>Otros ingresos:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 6,881	8,398
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	731	2,421
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	82	105
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	350	1,248
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	39	1,860
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	39	39
Servicios Corporativos Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	39	55
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey, S. A. de C. V.	39	39

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(ii) Gastos-**

	<b>Valor de la operación</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<u>Gastos reembolsables:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 7,195	10,294
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	59	52
Hotelera Chicome, S.A. de C. V.	40	2,225
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	-	147
<u>Gastos por servicios administrativos:</u>		
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	\$ 3,553	3,905
Grupo Circum, S. A. de C. V.	951	9,406
<u>Rentas:</u>		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$ 6,945	6,208
<u>Honorarios extraordinarios (nota 14):</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 4,270	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	3,246	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,155	-

**(ii) 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:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b><u>Cuentas por cobrar</u></b>		
Roseg, S. A. de C. V. (1)	\$ 8,256	30,497
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	3,402	3,900
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,018	1,552
Administración S.F. Reforma, S. de R. L. de C. V.	218	231
Servicios Integrales Paramba, S. A. de C. V.	164	25
Operadora Hexpla Puerto Bajío, S. A. de C. V.	32	32
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C. V.	21	604
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Comercializadora MP, S. A. de C. V.	2	2
Sunset Tulum, S. A. de C. V.	-	290
<b>Total de cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 13,115</b>	<b>37,135</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Grupo ICD Sitra, S. A. de C. V.	\$ 12,567	10,357
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	5,182	5
Operadora Inca, S. A. de C. V.	515	140
Servicios Corporativos Krystal Cancun, S. A. de C. V.	18	18
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	13	48
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey, S. A. de C. V.	12	-
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	9	5
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro SF, S. A. de C. V.	3	3
Roseg, S. A. de C. V.	-	313
Administración SF Reforma, S. A. de C. V.	-	13
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>\$ 18,319</b>	<b>10,902</b>

- (1) Incluye un crédito simple otorgado por Grupo Hotelero Santa Fe, S. A.B. de C. V. a Roseg, S.A. de C. V. por 2,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa del 10% fija, pagaderos en 20 exhibiciones mensuales, comenzando el 1 de agosto de 2019 con vencimiento el 1 de marzo 2021. Durante 2020 se obtuvieron cobros del préstamo por 1,184 dólares de capital y 105 dólares de intereses. El saldo al 31 de diciembre de 2020 es por 416,505 dólares y 4,161 dólares de intereses devengados por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas corresponden a contratos de administración y operación hotelera y saldos en cuenta corriente que no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

**(11) Impuestos por recuperar-**

Los impuestos por recuperar se integran como se muestra a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 333,500	321,778
Impuesto sobre la renta por recuperar	57,713	33,496
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar	413	413
IETU por recuperar	226	226
	<b>\$ 391,852</b>	<b>355,913</b>

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito relacionados con otras cuentas por cobrar.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(12) Inventarios-**

Los inventarios se integran como se muestra en la tabla siguiente:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Alimentos	\$ 5,436	5,659
Otros suministros de operación	11,621	15,455
Bebidas	4,573	5,115
	<b>\$ 21,630</b>	<b>26,229</b>

**(13) Inmuebles, mobiliario y equipo-**

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

<b>Inversión</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Equipo de operación</b>	<b>Edificios</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Construcción en proceso</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,862,624	112,112	6,203,928	1,055,589	599,501	9,833,754
Adquisiciones	-	4,019	16,046	10,845	57,153	88,063
Enajenaciones	-	(1,046)	-	(1,067)	-	(2,113)
Trasposos	-	-	3,027	832	(3,859)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$ 1,862,624</b>	<b>115,085</b>	<b>6,223,001</b>	<b>1,066,199</b>	<b>652,795</b>	<b>9,919,704</b>

Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,862,624	92,229	5,647,878	845,615	1,145,150	9,593,496
Adquisiciones	-	19,463	56,085	16,643	155,157	247,348
Enajenaciones	-	(203)	(3,916)	(438)	(2,533)	(7,090)
Trasposos	-	623	503,881	193,769	(698,273)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 1,862,624</b>	<b>112,112</b>	<b>6,203,928</b>	<b>1,055,589</b>	<b>599,501</b>	<b>9,833,754</b>

<b>Depreciación acumulada:</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Equipo de operación</b>	<b>Edificios</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Construcción en proceso</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ -	-	718,576	390,274	-	1,108,850
Depreciación del ejercicio	-	-	131,326	102,292	-	233,618
Enajenaciones	-	-	-	(1,067)	-	(1,067)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>849,902</b>	<b>491,499</b>	<b>-</b>	<b>1,341,401</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b>Depreciación acumulada:</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Equipo de operación</b>	<b>Edificios</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Construcción en proceso</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ -	-	578,392	298,153	-	876,545
Depreciación del ejercicio	-	-	142,872	92,494	-	235,366
Enajenaciones	-	-	(2,688)	(373)	-	(3,061)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>718,576</b>	<b>390,274</b>	<b>-</b>	<b>1,108,850</b>

<b>Deterioros:</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Equipo de operación</b>	<b>Edificios</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Construcción en proceso</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ -	-	34,841	-	-	34,841
Incrementos (1)	-	-	86,802	-	-	86,802
Reversiones (2)	-	-	(34,841)	-	-	(34,841)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>86,802</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86,802</b>

<b>Deterioros:</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Equipo de operación</b>	<b>Edificios</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Construcción en proceso</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ -	-	34,841	-	-	34,841
Incrementos	-	-	-	-	-	-
Reversiones	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>34,841</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34,841</b>

**Valor en libros:**

Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,862,624	115,085	5,298,030	568,293	647,469	8,491,501
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,862,624	112,112	5,450,511	665,315	599,501	8,690,063

(1) ICD Sitra, S. A. de C. V.

(2) Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$457,900 y \$548,648, respectivamente.

- (1) Las construcciones en proceso corresponden a remodelaciones en Krystal Urban Monterrey, Hilton Guadalajara, Reflect Krystal Grand los Cabos, Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta, Reflect Krystal Grand Cancún y construcción del Hotel Krystal Grand Insurgentes (IHI).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración por \$86,802 y \$34,841, respectivamente, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el gasto por depreciación reconocido dentro de los costos y gastos fue por \$233,618 y \$235,366, respectivamente.

**(14) Otros activos-**

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Honorarios extraordinarios <sup>(1)(2)(3)(4)(5)</sup>	\$ 38,271	28,600
Otros	5,883	5,568
	44,154	34,168
Menos:		
Amortización acumulada	7,949	5,117
	<b>\$ 36,205</b>	<b>29,051</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- (1) El 23 de febrero de 2020, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. ("la Operadora") celebró contratos de administración y operación hotelera con Hotelera Chicome, S. A. de C. V., Hotelera Caracol, S. A. de C. V. y Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. ("las propietarias") a través de los cuales las Propietarias encomienda a la Operadora, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo la administración y operación de los hoteles, los cuales serán comercializados bajo la marca "Krystal". La vigencia de los contratos es de 10 años a partir del 23 de febrero de 2020 ("Fecha de inicio de operaciones") y en los cuales se estipula un honorario extraordinario a favor de las Propietarias en consideración de haber sido elegida la Operadora para operarlas, por lo que la Operadora pagará de forma mensual a las Propietarias durante los siguientes 60 meses a partir de la fecha de inicio de las operaciones, anticipos sobre un honorario extraordinario mensual determinado, que consiste en el 4% de los ingresos brutos más IVA. El honorario extraordinario será amortizado por la Operadora en un plazo de 120 meses a partir del 23 de febrero de 2020. Al 31 de diciembre de 2020 su amortización en los estados de resultados fue por \$806.
- (2) El día 1o. de noviembre de 2017, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Parimba, S. A. P. I. de C. V., para la administración y operación del hotel de 144 habitaciones, el cual será comercializado bajo la marca y bajo el nombre comercial de "Hyatt Place Aguascalientes" en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$12,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 20 años, mismo periodo por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 su amortización en los estados de resultados fue por \$600 y \$500.
- (3) El día 13 de marzo 2017, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Servicios Integrales PIN, S. A. P. I. de C. V., para operar un hotel de 140 habitaciones en la ciudad de Irapuato, Gto. Esto bajo la franquicia de una reconocida marca internacional, en el cual se estipuló el pago de un honorario hotel para operarlo por un plazo de 15 años y amortiza mensualmente por el mismo pago extraordinario por \$7,000 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del período. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la amortización en los estados de resultados fue de \$467.
- (4) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de operación y administración hotelera con Inca Inmobiliaria Monterrey, S. A. de C. V., propietaria del hotel "Krystal Monterrey", en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$6,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 10 años, mismo período por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la amortización en los estados de resultados fue de \$600.
- (5) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos S. A. de C. V. (propietaria del hotel "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por \$3,600 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 10 años y amortiza mensualmente por el mismo período. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la amortización en los estados de resultados fue de \$360.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(15) Deuda a corto y largo plazo-**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<p>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. los cuales devengan intereses a la tasa Libor a 90 días mas 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento de 10 años, el último pago por 8,700,000 dólares corresponden al 30% del total de la deuda. Dicho préstamo fue reestructurado durante 2019.</p> <p>El 16 de julio de 2019, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original del Crédito simple otorgado por BBVA 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 devenga intereses a las tasas LIBOR a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, con vencimiento el 2 de julio de 2029.</p> <p>El 5 de junio y 16 de diciembre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de junio de 2020 al 31 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual es por un monto de 4,987,284 dólares el 2 de julio de 2029.</p>	\$ 243,103	234,397
A la hoja siguiente	243,103	234,397

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

Notas a los estados financieros consolidados  
(Miles de pesos mexicanos)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
De la hoja anterior	\$ 243,103	234,397
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.		
El 30 de abril y 30 de octubre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al ultimo pago de la deuda, el cual es por un monto de 8,007,375 dólares el 14 de julio de 2023.	268,029	262,991
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por \$120,000 a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000 corresponde al 30% del total de la deuda. Este préstamo fue reestructurado en 2019 para cambiarlo de pesos a dólares.	-	-
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por BBVA Bancomer, S. A. por \$4,736,223 dólares a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. los cuales devengan intereses a la Tasa Libor a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 25 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de agosto 2019 y con vencimiento el 21 de noviembre de 2025.		
El 20 de mayo y 26 de noviembre 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 31 de mayo de 2020 al 28 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de \$2,351,892 dólares el 12 de noviembre de 2025.	87,627	85,100
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. por \$18,300,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años. El último pago por \$5,490,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.		
A la hoja siguiente	598,759	582,488

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
De la hoja anterior	\$ 598,759	582,488
El 5 de junio y 16 de diciembre 2020, la Compañía celebró dos convenios modificatorios al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de junio de 2020 al 31 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de \$6,830,830 dólares el 27 de marzo de 2024.	207,663	202,794
Crédito simple otorgado por el Banco Ve por Más, S. A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. por \$3,852,101 dólares devengando intereses a la Tasa Libor a 3 meses más 3.10 puntos porcentuales pagadero en 15 exhibiciones trimestrales comenzando el 19 de agosto de 2019 con vencimiento en 4 años.		
El 22 de abril 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 2 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 19 de mayo 2020 al 19 de agosto de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 1,871,642 dólares el 19 de abril de 2023.	64,644	66,949
Crédito simple otorgado por Banco Santander México a SF Partners II, S. de R. L. de C. V. por \$85,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.95 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagaderos en 79 mensualidades comenzando el 16 de diciembre de 2016, con vencimiento en 7 años. El último pago por \$25,500 corresponde al 30% del total de la deuda.		
El 22 de abril 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 6 amortizaciones mensuales que corresponden a los pagos del 16 de mayo 2020 al 16 de octubre de 2020 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de \$30,077 pesos el 19 de mayo de 2023	52,199	56,775
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S. A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S. A. de C. V. por \$110,000, los cuales devengan intereses a la tasa TIIE a 28 días más 3.0 puntos porcentuales, pagaderos en 15 exhibiciones anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031.	93,717	99,479
El 29 de abril del 2020, la Compañía celebró un contrato de apertura de crédito simple en cuenta corriente celebrado con Grupo Financiero Banorte, S. A. B. de C. V., a Moteles y Restoranes Maria Bárbara, S. A. de C. V., hasta por \$25,000 de pesos disponibles en partes a través de pagares con vencimiento del saldo utilizado el 23 de febrero 2021 con opción de cubrir el pago con la parte no usada de la línea otorgada	11,919	-
A la hoja siguiente	\$ 1,028,901	1,008,485

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
De la hoja anterior	\$ 1,028,901	1,008,485
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C. V., SOFOM, E. R. por \$31,500,000 dólares a ICD Sitra, S. A. de C. V., con un plazo de gracia para el pago del principal de 12 meses, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 45 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 15 de noviembre de 2029.		
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020 al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 8,590,909 dólares el 15 de noviembre de 2029.	559,454	540,445
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C. V., SOFOM, E.R.por \$28,800,000 dólares, a Sibra Vallarta, S. A. de C. V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre de 2029.		
El 5 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 5 de junio de 2020 al 5 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 7,808,000 dólares el 5 de diciembre de 2029.	512,893	495,220
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. por 8,000,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 30 de octubre de 2018, con vencimiento en 10 años. El último pago por 2,540,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.		
El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 3,100,000 dólares el 6 de julio de 2028.	142,736	137,771
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C. V., por \$13,000,000 dólares, a Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2028. El último pago por 2,600,000 dólares corresponde al 20% del pago total de la deuda		
A la hoja siguiente	\$ 2,243,984	2,181,921

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
De la hoja anterior	\$ 2,243,984	2,181,921
El 8 de junio de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 6 de junio de 2020 al 6 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de 3,324,916 dólares el 30 de noviembre de 2028.	242,989	233,253
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por \$14,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa Libor a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando a partir del 9 de noviembre de 2018 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$5,134,920 dólares corresponde al 36% del total de la deuda.		
El 30 de abril y 30 de octubre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 30 de abril de 2020 al 2 de febrero de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, el cual sería por un monto de \$5,134,920 dólares el 31 de octubre de 2028.	276,240	264,218
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V. por \$6,512,649 dólares, que devengan intereses a la Tasa Libor más 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 3 de septiembre del 2019 con vencimiento el 29 de mayo de 2029.		
El 27 de mayo y 26 de noviembre de 2020, la Compañía celebró un convenio modificatorio al contrato original estableciendo cambios al calendario de pagos que permite diferir el pago de 4 amortizaciones trimestrales que corresponden a los pagos del 1 de junio de 2020 al 1 de marzo de 2021 y acumularlas al último pago de la deuda, la cual es por un monto de \$2,379,071 el 31 de mayo de 2029.	127,014	121,141
Intereses devengados por pagar	23,164	12,069
Menos costos de emisión de deuda	(24,235)	(30,703)
	2,889,156	2,781,901
Menos vencimientos circulantes	227,467	217,594
<b>Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes</b>	<b>\$ 2,661,689</b>	<b>2,564,307</b>

En la hoja siguiente se presenta la conciliación de los movimientos de pasivo con el efectivo obtenido de actividades de financiamiento.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

2020	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante 2019	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transacciones en efectivo	Otros costos financieros	Perdida en cambios no realizada	Intereses devengados	Saldo final
<b>Deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 2,781,901</b>	11,919	(72,998)	(121,839)	<b>2,598,983</b>	5,360	151,125	133,688	<b>2,889,156</b>

2019	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante 2019	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transacciones en efectivo	Otros costos financieros	Perdida en cambios no realizada	Intereses devengados	Saldo final
<b>Deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 2,994,963</b>	132,109	(260,582)	(187,237)	<b>2,679,253</b>	6,647	(88,643)	184,645	<b>2,781,901</b>

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fue de \$133,688 y \$184,645, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 muestran a continuación:

	<b>Dólares</b>
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
	<b>29,000,000</b>

Los créditos bancarios anteriores establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan los que se muestran a continuación:

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no cumplió algunas de las obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, durante diciembre de 2020 la Gerencia obtuvo una dispensas por parte de los bancos. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2020.

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

**(16) Pasivos acumulados -**

Los pasivos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anticipo de rentas	\$ 11,154	101
Cuotas de seguridad social	9,835	11,721
Depósitos no identificados	3,293	3,234
Otros	40,595	63,828
	<b>\$ 64,877</b>	<b>78,884</b>

**(17) Beneficios a los empleados-**

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Prima de antigüedad	\$ 10,330	7,625

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

	<b>Prima de antigüedad 2020</b>	<b>2019</b>
OBD al 1o. de enero	\$ 7,625	5,473
Beneficios pagados por el plan	(843)	(372)
Costo laboral del servicio actual	1,436	842
Costo laboral del servicio pasado	(57)	7
Costo financiero	512	139
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	1,657	1,536
<b>OBD al 31 de diciembre</b>	<b>\$ 10,330</b>	<b>7,625</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(b) Gasto reconocido en resultados-**

	<b>Prima de antigüedad</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Costo laboral del servicio actual	\$ 1,436	690
Costo laboral por servicios pasados	(57)	159
Interés sobre la obligación	512	463
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	1,657	1,536
	<b>\$ 3,548</b>	<b>2,848</b>

El costo neto del período se reconoció en 2020 y 2019 en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

**(c) Supuestos actuariales-**

Los principales supuestos actuariales a la fecha del informe (expresados como promedios ponderados) como se muestran a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tasa de descuento	6.80%	7.50%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.20%	5.13%

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

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

**(a) Conciliación de tasa efectiva-**

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

	<b>ISR</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(Beneficio) gasto "esperado"	\$ (159,136)	81,739
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	25,480	18,706
Gastos no deducibles	4,743	7,976
Reserva deterioro crédito mercantil	2,759	-
Activos por impuestos diferidos no reconocidos por pérdidas fiscales	116,883	-
<b>(Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad</b>	<b>\$ (9,271)</b>	<b>108,421</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación.

	<b>ISR</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Activos diferidos:		
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 80,767	94,962
Provisiones	17,788	12,357
Anticipos de clientes	11,487	17,054
Estimación de cuentas incobrables	914	1,057
Estimación de deterioro de activos de larga duración	26,041	10,452
PTU deducible	1,132	667
Beneficios a los empleados	678	1,239
<b>Total de activos diferidos</b>	<b>138,807</b>	<b>137,788</b>
Pasivos diferidos:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	826,388	861,433
Pagos anticipados	14,604	9,608
Otros activos	9,097	7,096
<b>Total de pasivos diferidos</b>	<b>850,089</b>	<b>878,137</b>
<b>Pasivo diferidos, neto</b>	<b>\$ 711,282</b>	<b>740,349</b>
Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera	\$ 150,974	148,184
Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera	862,256	888,533
	<b>\$ (711,282)</b>	<b>(740,349)</b>

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

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

	<b>1o. de enero de 2020</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>31 de diciembre de 2020</b>
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (861,433)	35,045	(826,388)
Pérdidas fiscales por amortizar	94,962	(14,195)	80,767
Provisiones de pasivo	12,357	5,431	17,788
Anticipos de clientes	17,054	(5,567)	11,487
Estimación de cuentas incobrables	1,057	(143)	914
Estimación de deterioro de activos de larga duración	10,452	15,589	26,041
Beneficios a los empleados	1,239	(561)	678
PTU deducible	667	465	1,132
Pagos anticipados	(9,608)	(4,996)	(14,604)
Otros activos	(7,096)	(2,001)	(9,097)
	<b>\$ (740,349)</b>	<b>29,067</b>	<b>(726,871)</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>1o. de enero de 2019</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (828,922)	(32,511)	(861,433)
Pérdidas fiscales por amortizar	81,129	13,833	94,962
Provisiones de pasivo	8,117	4,240	12,357
Anticipos de clientes	358	16,696	17,054
Estimación de cuentas incobrables	954	103	1,057
Estimación de deterioro de activos de larga duración	10,452	-	10,452
Beneficios a los empleados	329	910	1,239
PTU deducible	337	330	667
Pagos anticipados	(2,973)	(6,635)	(9,608)
Otros activos	(18,706)	11,610	(7,096)
	<b>\$ (748,925)</b>	<b>8,576</b>	<b>(740,349)</b>

Para evaluar la recuperación de los activos por impuestos a la utilidad diferidos, la administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recuperen. La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende de la generación de utilidades gravables en los períodos en que serán deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 819,047	302,515

Al 31 de diciembre de 2020, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

<b>Año</b>	<b>Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar</b>
2021	\$ 83
2022	98
2023	3,464
2024	120,592
2025	164,137
2026	138,473
2027	64,401
2028	39,402
2029	103,237
2030	454,384
	<b>\$ 1,088,271</b>

**(19) Capital contable y reservas-**

En la hoja siguiente se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable del Grupo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(a) Oferta pública inicial-**

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

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

**(b) Oferta pública subsecuente-**

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

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

**(c) Incremento de capital-**

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

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

**(d) Recompra de acciones-**

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

El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2020, es de 6,447,919 acciones que equivale al 1.05% del total de acciones en capital social del Grupo.

El 100% de las acciones recompradas 6,447,919 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016, al 31 de diciembre de 2020 no se tienen acciones para el fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2020 es de \$4.04 y al 31 de diciembre de 2019 es de \$6.40 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(e) Pago basado en acciones-**

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

Las acciones del fideicomiso para el pago basado en acciones al 31 de diciembre de 2020 es de 6,447,919 acciones cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2020 era de \$4.04 pesos por acción.

**(f) Prima en suscripción de acciones-**

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

**(g) Restricciones al capital contable-**

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. (ver nota 19(h)).

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

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

**(h) Reserva legal-**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el monto de la reserva legal asciende a \$190,493, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

**(i) Utilidad básica por acción-**

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como se muestra en la hoja siguiente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>Número de acciones</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
1o. de enero	485,319,948	487,281,244
Recompra de acciones	(683,337)	(1,961,296)
Emisión de acciones	125,000,000	-
<b>Saldo final de acciones</b>	<b>609,636,611</b>	<b>485,319,948</b>
Promedio ponderado	499,401,879	486,988,322
(Pérdida) utilidad por acción	(1.04)	0.34

**(20) Instrumentos financieros y administración de riesgos-**

**(a) Riesgo de crédito o contraparte-**

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

**(b) Exposición al riesgo de crédito-**

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

	<b>Valor en libros</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cuentas por cobrar	\$ 92,407	232,535
Partes relacionadas	13,115	37,135
Otras cuentas por cobrar	2,755	7,877
Impuestos por recuperar	391,852	355,913
	<b>\$ 500,129</b>	<b>633,460</b>

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

	<b>Valor en libros</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nacionales	\$ 64,104	96,022
Otras regiones	28,303	136,513
	<b>\$ 92,407</b>	<b>232,535</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

		<b>Valor en libros</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cliente final	\$	73,580	146,313
Cientes mayoristas		18,827	86,222
	\$	<b>92,407</b>	<b>232,535</b>

Pérdidas por deterioro-

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

		<b>2020</b>			<b>Deterioro</b>
		<b>Bruto 2020</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Bruto 2019</b>	<b>2019</b>
Vigente y no deteriorada	\$	26,662	-	196,214	-
De 1 a 30 días		8,651	-	13,323	-
De 31 a 120 días		11,500	-	12,057	-
Mayores a 120 días		49,045	(3,451)	11,658	(717)
	\$	<b>95,858</b>	<b>(3,451)</b>	<b>233,252</b>	<b>(717)</b>

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

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo al inicio del ejercicio	\$	717	3,739
Incremento (aplicación) del ejercicio		2,734	(3,022)
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	\$	<b>3,451</b>	<b>717</b>

***Instrumentos financieros derivados-***

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

<i>Efecto en miles de pesos</i>		<b>Valor razonable</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)			
BBVA Bancomer	\$	(1,431)	238
	\$	<b>(1,431)</b>	<b>238</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(c) Riesgo de liquidez-**

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

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

<b>2020</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Flujos de Efectivo contractuales</b>	<b>1 año</b>	<b>2 años</b>	<b>3 años</b>	<b>Más de 3 años</b>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 2,889,156	3,679,969	381,455	401,288	591,060	2,306,166
Proveedores	162,793	162,793	162,793	-	-	-
Partes relacionadas	18,319	18,319	18,319	-	-	-
	<b>\$ 3,070,268</b>	<b>3,861,081</b>	<b>562,567</b>	<b>401,288</b>	<b>591,060</b>	<b>2,306,166</b>
<b>2019</b>						
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 2,781,901	3,633,031	383,710	381,274	369,369	2,498,678
Proveedores	173,894	173,894	173,894	-	-	-
Partes relacionadas	10,902	10,902	10,902	-	-	-
	<b>\$ 2,966,697</b>	<b>3,817,827</b>	<b>568,506</b>	<b>381,274</b>	<b>369,369</b>	<b>2,498,678</b>

**Riesgo de mercado-**

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

**Exposición a riesgos cambiarios-**

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

	<b>Miles de dólares</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 2,122	6,956
Préstamos bancarios garantizados	(137,064)	(140,111)
Proveedores	(1,037)	(2,780)
<b>Exposición neta</b>	<b>\$ (135,979)</b>	<b>(135,935)</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fue de \$19.9352 y \$18.8727, respectivamente. Al 31 de marzo de 2021, el tipo de cambio era de \$20.6047.

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

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados, ya que se encuentran denominados en dólares americanos mientras que la moneda funcional del Grupo es el peso mexicano.

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros de protección contra fluctuaciones cambiarias.

**Exposición al riesgo de tipo de cambio**

En la hoja siguiente se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tipo de cambio originado por los instrumentos financieros derivados, originalmente pactados en dólares.

<b>Efecto en miles USD</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	\$ (72)	13

Los tipos de cambio del dólar empleados al 31 de diciembre de acuerdo al Diario Oficial de la Federación se muestran a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
MXN	\$ 19.9352	18.8727

**Análisis de sensibilidad-**

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2020 y 2019 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad neta en los montos que se muestran a continuación.

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

<b>2020</b>	<b>Resultados</b>
USD (1.6% de fortalecimiento)	\$ 1,414
<b>2019</b>	
USD (0.3% de fortalecimiento)	\$ 408

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2020 y 2019, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

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

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

<i>Efecto en miles de pesos</i>		<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
		△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2020</b>							
Sensibilidad al tipo cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M)	\$	(113)	(75)	(38)	38	75	113

<i>Efecto en miles de pesos</i>		<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
		△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2019</b>							
Sensibilidad al tipo cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M)	\$	23	16	8	(8)	(16)	(23)

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

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

<i>Efecto en miles de pesos</i>		<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
		△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2020</b>							
Sensibilidad al tipo cambio sobre pasivos financieros en USD	\$	(205,596)	(137,064)	(68,532)	68,532	137,064	205,596

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>			
	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5	
<b>31 de diciembre de 2019</b>							
Sensibilidad al tipo cambio sobre pasivos financieros en USD	\$	(210,167)	(140,111)	(70,056)	70,056	140,111	210,167

**Riesgo de tasa de interés-**

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición el Grupo deberán ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Gro previsto, hasta su vencimiento.

**Perfil-**

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

	<b>Valor en libros</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Instrumentos a tasa variable</b>		
Pasivos financieros en USD	\$ 2,708,444	2,644,279
Pasivos financieros en MXN	155,991	137,622
	<b>\$ 2,864,435</b>	<b>2,781,901</b>

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

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

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

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

	<b>Valor en libros</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	\$ (1,431)	238
	<b>\$ (1,431)</b>	<b>238</b>

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados  
(Miles de pesos mexicanos)

<b>Resultados:</b>	<b>Incremento de 100 puntos base</b>	<b>Disminución de 100 puntos base</b>
<b>2020</b>		
Deuda a tasa variable	\$ 34,319	34,319
<b>2019</b>		
Deuda a tasa variable	\$ 8,459	8,459

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

Un aumento o disminución de la tasa de interés, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros; y, por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base) y la tasa de interés TIE bajo 6 diferentes escenarios (+/- 50, +/- 100 y +/- 150 puntos base). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y representa el cambio que sufriría la exposición en caso de ocurrir fluctuaciones en los escenarios mencionadas:

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

Un aumento o disminución de la tasa de interés, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros; y, por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base) y la tasa de interés TIE bajo 6 diferentes escenarios (+/- 50, +/- 100 y +/- 150 puntos base). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y representa el cambio que sufriría la exposición en caso de ocurrir fluctuaciones en los escenarios mencionadas:

Sensibilidad tasa de interés

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2020</b>						
Opciones de tasa de interés (LIBOR)	\$ 657	384	166	(113)	(246)	(247)

Sensibilidad tasa de interés

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Opciones de tasa de interés (LIBOR)	\$ 163	118	78	8	(22)	(49)

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<i>Efecto en miles de pesos</i>		<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>	
	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2020</b>						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en MXN	\$ 2,359	1,574	788	(786)	(1,569)	(2,346)
<i>Efecto en miles de pesos</i>	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2020</b>						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD	\$ 1,913	1,261	623	(608)	(1,199)	(1,776)
<i>Efecto en miles de pesos</i>	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en MXN	\$ (376)	(253)	(128)	131	265	403
<i>Efecto en miles de pesos</i>	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD	\$ (2,548)	(1,278)	(879)	908	1,846	2,814

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

**Valor razonable y costo amortizado**

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

	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2020</b>		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	\$ (1,431)	(1,431)
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	\$ <b>(1,431)</b>	<b>(1,431)</b>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2019</b>		
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	\$ 238	238
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	\$ <b>238</b>	<b>238</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Derivados - tasa LIBOR	0.19%-0.40%	1.693-1.908%

Las tasas anteriores cubren los descuentos hasta el vencimiento, siendo el vencimiento mayor en 31 de julio de 2025 (plazo de 1,673 días al 31 de diciembre de 2020).

**Jerarquía valor razonable-**

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

- Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados con base en precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

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

	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)	\$ -	(1,431)	-
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	\$ -	<b>(1,431)</b>	-

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
Préstamos bancarios en USD	\$	-	2,777,348	-
Préstamos bancarios en MXN		-	160,218	-
<b>Total de préstamos bancarios</b>	\$	-	<b>2,937,566</b>	-
<b>31 de diciembre de 2019</b>				
Opción de tasa de interés (LIBOR3M)	\$	-	238	-
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	\$	-	<b>238</b>	-
Préstamos bancarios en USD	\$	-	3,949,297	-
Préstamos bancarios en MXN		-	165,566	-
<b>Total de préstamos bancarios</b>	\$	-	<b>4,114,863</b>	-

**(21) Costos de personal-**

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

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sueldos y salarios	\$	344,259	439,307
Aguinaldo		19,009	20,073
Bono anual		3,470	5,439
Compensaciones		7,863	13,583
	\$	<b>374,601</b>	<b>478,402</b>

**(22) Arrendamientos operativos-**

**(a) Arrendamientos como arrendatario-**

El Grupo renta las instalaciones que ocupan sus oficinas bajo el esquema de arrendamiento operativo. Normalmente, los arrendamientos son por un período inicial de 5 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha en periodos de 3 años. El próximo vencimiento del contrato es en noviembre de 2021. Los pagos por rentas generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Menores a un año	\$ 6,688	6,262
Entre uno y tres años	-	6,688
	<b>\$ 6,688</b>	<b>12,950</b>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se reconoció la cantidad de \$7,169 y \$14,967, respectivamente, como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos.

**(b) Arrendamientos como arrendador**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Menores a un año	\$ 9,804	5,500
Entre uno y cinco años	18,900	16,673
	<b>\$ 28,704</b>	<b>22,173</b>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se reconocieron \$9,804 y \$9,946, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

**(23) Contingencias-**

**Litigios-**

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

**Contingencias fiscales-**

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(24) Compromisos-**

- (a)** El 12 de octubre de 2020, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con SBE Hotel Management LLC el cual se obliga a llevar a cabo a partir de la fecha de inicio de operaciones, el cual será comercializado bajo la marca "SLS Hotel and Residences" contando con 45 habitaciones. El hotel inicio operaciones el 9 de febrero de 2021.
- (b)** El 23 de febrero de 2020, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. ("la Operadora") celebró contratos de administración y operación hotelera con Hotelera Chicome, S. A. de C. V., Hotelera Caracol, S. A. de C. V. y Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V. ("las propietarias") a través de los cuales las Propietarias encomienda a la Operadora, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo la administración y operación de los hoteles, los cuales serán comercializados bajo la marca "Krystal". La vigencia de los contratos es de 10 años a partir del 23 de febrero de 2020.
- (c)** Tal y como se indica en la nota 13 al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.
- (d)** El 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Integrales PIN, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Irapuato bajo la marca Ibis a partir de esta fecha.
- (e)** El 18 de enero de 2017, Hotelera SF celebró 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 a partir de 2019.
- (f)** El 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora Inca, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.
- (g)** El 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Urban" bajo el nombre comercial "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México".
- (h)** El 15 de enero de 2014, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación Hotelera con Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey, NL, bajo la marca Hilton Garden.
- (i)** El 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".

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(25) Información financiera relevante (NO AUDITADA) – Cálculo del EBITDA ajustado**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(Pérdida) utilidad de operación	\$ (288,132)	378,748
Depreciación y amortización	236,451	237,293
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	11,088	15,540
Otros gastos indirectos no recurrentes	26,420	13,988
Estimación para pérdida por deterioro	61,159	-
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>\$ 46,986</b>	<b>645,569</b>

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

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

**(26) Hecho posterior-**

El 1o. de marzo de 2021 el Grupo celebró convenios de terminación de contratos de administración y operación hotelera para dejar de operar los hoteles "A. C. Marriot Santa Fe" y Courtyard Marriot Puebla, propiedades de un tercero.

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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados consolidados de situación financiera	5
Estados consolidados de resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9-78

# Informe de los Auditores Independientes

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

(miles de pesos)

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

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

### Cuestiones clave de la auditoría

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



### Prueba de deterioro del crédito mercantil (\$354,815 de crédito mercantil)

Ver nota 6 a los estados financieros consolidados.

#### La cuestión clave de auditoría

La prueba de deterioro anual del crédito mercantil se considera una cuestión clave de auditoría debido a la complejidad de los cálculos y el juicio significativo requerido para determinar los supuestos que se utilizarán para estimar el monto recuperable.

El crédito mercantil se deriva de las adquisiciones de Inmobiliaria Hotelera del Bajío SF, S. A. de C. V., Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V., ICD Sitra, S. A. de C. V., Sibra Vallarta, S. A. de C. V., e Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. y Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. de R. L. de C. V. Todas estas adquisiciones se consideran como Unidades Generadoras de Efectivo ("UGE").

El monto recuperable de las UGE, se basa en el mayor entre el valor en uso y el valor de mercado menos los costos de venta, y se deriva de los modelos de flujos de efectivo descontados. Estos modelos utilizan suposiciones clave, incluyendo estimaciones de volúmenes de ventas futuras y precios, costos de operación, tasas de crecimiento del valor terminal y el costo de capital promedio ponderado (tasa de descuento).

#### De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyen, entre otros:

- Involucrar a nuestros especialistas en valuación para evaluar la razonabilidad de las tasas de descuento aplicadas;
- Evaluar la razonabilidad de los supuestos aplicados a los insumos clave, tales como volúmenes de ventas y precios, costos de operación, inflación y tasas de crecimiento a largo plazo, que incluyen la comparación de estos datos contra datos externos, así como nuestras propias evaluaciones basadas en nuestro conocimiento del cliente y la industria;
- Evaluar lo adecuado de las revelaciones de los estados financieros consolidados.

### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. F. José Sánchez González

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2020.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	\$ 179,884	102,804
Cuentas por cobrar	9	232,535	170,882
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	37,135	10,255
Otras cuentas por cobrar	11	363,790	410,252
Inventarios	12	26,229	29,052
Pagos anticipados		<u>20,855</u>	<u>20,930</u>
<b>Total del activo circulante</b>		<b><u>860,428</u></b>	<b><u>744,175</u></b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido	8	131,451	134,755
Inmuebles, mobiliario y equipo	13	8,690,063	8,682,110
Otros activos	14	29,051	20,436
Inversiones en asociadas	3(i)	38,739	120,324
Impuestos a la utilidad diferidos	18	148,184	118,790
Crédito mercantil	6	<u>354,815</u>	<u>354,815</u>
<b>Total del activo no circulante</b>		<b><u>9,392,303</u></b>	<b><u>9,431,230</u></b>
<b>Total activo</b>	<b>\$</b>	<b><u>10,252,731</u></b>	<b><u>10,175,405</u></b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	15	\$ 217,594	254,802
Proveedores	16	173,894	186,464
Pasivos acumulados	16	250,930	191,448
Provisiones	16	42,228	29,890
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	10,902	10,541
Anticipos de clientes		<u>61,072</u>	<u>44,347</u>
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b><u>756,620</u></b>	<b><u>717,492</u></b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	15	2,564,307	2,740,161
Beneficios a los empleados	17	7,625	5,473
Impuestos a la utilidad diferidos	18	888,533	867,715
Otros pasivos		<u>3,404</u>	<u>479</u>
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b><u>3,463,869</u></b>	<b><u>3,613,828</u></b>
<b>Total del pasivo</b>		<b><u>4,220,489</u></b>	<b><u>4,331,320</u></b>
<b>Capital contable</b>			
Atribuible a accionistas de la Compañía:			
Capital social	19	3,454,707	3,454,707
Recompra de acciones		(32,839)	(41,367)
Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000
Reserva legal		190,493	190,493
Utilidades retenidas		<u>1,044,267</u>	<u>864,903</u>
<b>Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía</b>		<b><u>4,736,628</u></b>	<b><u>4,548,736</u></b>
Participación no controladora		<u>1,295,614</u>	<u>1,295,349</u>
<b>Total capital contable</b>		<b><u>6,032,242</u></b>	<b><u>5,844,085</u></b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$</b>	<b><u>10,252,731</u></b>	<b><u>10,175,405</u></b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de resultados integrales

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que esta en pesos)

	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos de operación:			
Habitaciones		\$ 1,096,658	1,105,587
Alimentos y bebidas		860,367	731,512
Otros	10	<u>280,876</u>	<u>227,842</u>
<b>Total de ingresos de operación</b>		<b><u>2,237,901</u></b>	<b><u>2,064,941</u></b>
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones		233,185	223,853
Alimentos y bebidas		491,808	414,042
Otros		<u>45,089</u>	<u>31,590</u>
<b>Total de costos departamentales y gastos</b>		<b><u>770,082</u></b>	<b><u>669,485</u></b>
<b>Utilidad departamental</b>		<b><u>1,467,819</u></b>	<b><u>1,395,456</u></b>
Gastos indirectos:			
Administración	10	340,336	280,945
Publicidad y ventas		208,758	189,787
Mantenimiento y costos energéticos		<u>249,989</u>	<u>221,638</u>
<b>Total de gastos indirectos</b>		<b><u>799,083</u></b>	<b><u>692,370</u></b>
<b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b><u>668,736</u></b>	<b><u>703,086</u></b>
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial		13,631	7,188
Seguros		22,846	22,454
Depreciación	13	235,366	195,057
Amortización de otros activos		1,927	1,310
Gastos preoperativos		5,586	13,300
Gastos de expansión		9,954	12,717
Otros		<u>678</u>	<u>505</u>
<b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>		<b><u>289,988</u></b>	<b><u>252,531</u></b>
<b>Utilidad de operación</b>		<b><u>378,748</u></b>	<b><u>450,555</u></b>
Costo financiero:			
Gastos por intereses, neto	10	(173,941)	(137,916)
Utilidad en cambios, neta		71,933	7,624
Otros costos financieros		<u>(6,647)</u>	<u>(7,243)</u>
<b>Costo financiero, neto</b>		<b><u>(108,655)</u></b>	<b><u>(137,535)</u></b>
Participación en el resultado de operaciones de inversiones en asociadas		<u>2,370</u>	<u>972</u>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b><u>272,463</u></b>	<b><u>313,992</u></b>
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal	18	116,997	102,286
Diferidos		<u>(8,576)</u>	<u>(55,631)</u>
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>		<b><u>108,421</u></b>	<b><u>46,655</u></b>
<b>Utilidad neta</b>		<b><u>\$ 164,042</u></b>	<b><u>267,337</u></b>
Ganancias (pérdidas) atribuibles a:			
Propietarios de la Compañía		179,364	265,950
Participación no controladora		<u>(15,322)</u>	<u>1,387</u>
		<b><u>\$ 164,042</u></b>	<b><u>267,337</u></b>
<b>Utilidad básica por acción</b>	19(h)	<b><u>\$ 0.34</u></b>	<b><u>0.55</u></b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>Nota</b>	<b>Capital social</b>	<b>Recompra de acciones</b>	<b>Prima en suscripción de acciones</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Total del capital contable atribuible a accionistas de la Compañía</b>	<b>Participación no controladora</b>	<b>Total del capital contable</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		\$ <b>3,454,707</b>	<b>(13,145)</b>	<b>80,000</b>	<b>190,493</b>	<b>598,953</b>	<b>4,311,008</b>	<b>1,028,053</b>	<b>5,339,061</b>
Recompra de acciones	19(c)	-	(28,222)	-	-	-	(28,222)	-	(28,222)
Reconocimiento inicial de participación no controladora		-	-	-	-	-	-	265,909	265,909
Utilidad neta		-	-	-	-	265,950	265,950	1,387	267,337
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>3,454,707</b>	<b>(41,367)</b>	<b>80,000</b>	<b>190,493</b>	<b>864,903</b>	<b>4,548,736</b>	<b>1,295,349</b>	<b>5,844,085</b>
Recompra de acciones	19(c)	-	8,528	-	-	-	8,528	-	8,528
Reconocimiento inicial de participación no controladora		-	-	-	-	-	-	15,587	15,587
Utilidad neta		-	-	-	-	179,364	179,364	(15,322)	164,042
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		\$ <b>3,454,707</b>	<b>(32,839)</b>	<b>80,000</b>	<b>190,493</b>	<b>1,044,267</b>	<b>4,736,628</b>	<b>1,295,614</b>	<b>6,032,242</b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Utilidad neta	\$ 164,042	267,337
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciación	235,366	195,057
Amortización de otros activos	1,927	1,310
Impuestos a la utilidad	108,421	46,655
<b>Partidas relacionadas con actividades de inversión:</b>		
Intereses a favor	(10,704)	(19,802)
Inversión en asociada	(2,370)	(972)
<b>Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:</b>		
Pérdida en cambios no realizada	(113,320)	(33,418)
Intereses a cargo	184,645	157,718
Otros costos financieros	6,647	7,243
Utilidad en venta de acciones	(3,562)	-
	<b>571,092</b>	<b>621,128</b>
Cuentas por cobrar	(61,653)	(35,695)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,617	(788)
Otras cuentas por cobrar	46,462	40,091
Inventarios	2,823	(13,598)
Pagos anticipados	75	(4,332)
Proveedores	(12,570)	76,920
Pasivos acumulados	23,001	(479,028)
Provisiones	12,338	(17,045)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	361	(5,383)
Anticipos de clientes	16,725	3,757
Impuestos a la utilidad	(76,486)	(86,803)
Beneficios a empleados	2,152	1,294
	<b>527,937</b>	<b>100,518</b>
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b>		
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(247,348)	(319,796)
Negocios adquiridos (neta de efectivo recibido)	-	(246,841)
Otros activos	(7,617)	(1,575)
Depósitos en garantía por adquisición de hotel	-	24,176
Inversiones en asociadas	(484)	(83,382)
Venta de acciones	88,000	-
Préstamos otorgados	(30,497)	-
Intereses cobrados	10,704	19,802
	<b>(187,242)</b>	<b>(607,616)</b>
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>		
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aportaciones de la participación no controladora	15,587	28,429
Recompra de acciones	8,528	(28,222)
Préstamos obtenidos	257,783	685,973
Pago del principal del préstamo bancario	(361,580)	(176,392)
Intereses pagados	(187,237)	(156,801)
	<b>(266,919)</b>	<b>352,987</b>
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento</b>		
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido</b>	<b>73,776</b>	<b>(154,111)</b>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	237,559	391,670
<b>Efectivo, equivalentes efectivo y efectivo restringido al 31 de diciembre</b>	\$ <b>311,335</b>	<b>237,559</b>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

### **1. Entidades que reportan-**

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

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

### **Oferta pública inicial, cambio de denominación social y oferta pública subsecuente-**

El 11 de septiembre de 2014, mediante oferta pública de acciones en México, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 75,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal (Ver nota 19(a)). Para tal efecto, el Grupo adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable, por lo que la Sociedad se denominará "Grupo Hotelero Santa Fe, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable" o su abreviatura "S. A. B. de C. V." Los recursos netos obtenidos por la oferta pública primaria que incrementaron el capital contable, se destinaron aproximadamente en 80% para las adquisiciones futuras de hoteles y 20% para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondo de gastos de capital. A la fecha de la oferta pública inicial, aproximadamente el 25% de las acciones se distribuyeron entre el público inversionista.

Tal y como se indica en la nota 19(a) el 17 de junio de 2016, mediante oferta pública subsecuente de acciones en México y Chile, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 215,584,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal. Con lo anterior, las acciones en circulación ascienden a 491,084,530. Los recursos netos obtenidos por la oferta pública subsecuente que incrementaron el capital contable, se destinarán principalmente para desarrollo y adquisiciones futuras de hoteles. A la fecha, aproximadamente el 46% de las acciones totales de la sociedad están distribuidas entre el gran público inversionista.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (GHSFMEX), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Beach Acapulco". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1o. de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.
- Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.(ASFP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013.
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, que opera 450 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASFO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S de R. L de C. V.(IHL), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal acciones, intereses, participaciones, entre otros de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio; se constituyó el 18 de septiembre de 2015, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2015.
- Corporación de Servicios Los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. (CSA), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 24 de noviembre del 2016 e inició operaciones el 1o. de enero del 2018.
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHJ), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHG), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CIJ), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Business Ciudad Juárez". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHM), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CIM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton Garden Inn". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASFN), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 451 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 398 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Punta Cancún". La Administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre de 2013.
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQ), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 246 habitaciones, bajo el nombre comercial de "Krystal Urban Cancún". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Urban Guadalajara". La Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.(AYO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 2018 no ha iniciado operaciones.
- Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V. (MRMB), su actividad principal es ser la propietaria de un hotel ubicado en el Estado de Mexico, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Satélite María Bárbara", la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 7 de mayo de 2015.
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V.(SATL) su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.
- Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V. (IHI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel en construcción ubicado en la Ciudad de Mexico se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inició la construcción el 22 de enero de 2016.
- ICD Sitra, S. A. de C. V. (ISI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual es arrendado a su subsidiaria Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.; se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V. (PAC), su actividad principal es operar un hotel ubicado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, México que opera 454 habitaciones bajo el nombre comercial "Krystal Grand Los Cabos". La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Sibra Vallarta, S. A. de C. V. (SAV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta, se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Arrendadora los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. (AAV), su actividad principal es operar un hotel con 480 habitaciones ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016, e inició operaciones el 1o. de mayo de 2017.
- CER diecinueve 91, S. de R. L. de C. V. (CDN), su actividad principal es proveer servicios de alimentos y bebidas para clientes de "Krystal Grand Suites Insurgentes 1991" y público en general; se constituyó el 04 de julio de 2017 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V., (IKS), hasta el mes de septiembre de 2018 su actividad principal era ser propietaria de un complejo de suites ubicado en la Ciudad de México, que opera 150 suites, bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial "Krystal Grand Suites Insurgentes 1991". A partir de esta fecha su actividad fue traspasada a la empresa Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. la cual adquirió todos los derechos y obligaciones que tenía Inmobiliaria K Suites. La operación de las suites está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 11 de mayo de 2016 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.
  - Servicios Administrativos Suites 1991, S. de R. L. de C. V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 26 de junio de 2017 e inició operaciones el 1o. de octubre de 2017
- Inmobiliaria Hotelera del Bajío, S. A. de C. V. (IHB) su principal actividad es ser propietario de un hotel el cual opera con 140 habitaciones, ubicado en la Ciudad de León, Guanajuato, bajo el nombre comercial de Hyatt Centric Campestre. La operación del Hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se adquirió el 24 de agosto de 2018.
- Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R. L. de C. V. (SMP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Inició operaciones al 9 de agosto del 2018.
  - Inmobiliaria Hotelera de la Península S. A. de C. V. (IHP), su principal actividad es ser propietaria de un hotel en remodelación en la ciudad de Mérida Yucatán, se constituyó el 27 de noviembre de 2017.
  - Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F. S. A. de C. V. (IHQ), su principal actividad es ser propietaria de un hotel en la ciudad de Querétaro, Qro. Se constituyó el 10 de octubre del 2018 el cual entrará en operación en el año 2019.
  - Grupo Inmobiliario 1991, S. A.(GIM1991), a partir del 18 de agosto del 2018, la actividad principal es ser propietario del complejo de suites, ubicado en la Ciudad de México, mediante la celebración de un contrato de accionistas, entre los accionistas de (IKS) y los de Grupo Inmobiliario 1991, subsistiendo esta última para la operación de las 150 suites bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial " Krystal Grand Suites Insurgentes 1991 " .

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**2. Bases de preparación-**

**(a) Declaración sobre cumplimiento-**

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

El 10 de marzo de 2020, Francisco Medina Elizalde, Director General, Enrique Gerardo Martínez Guerrero, Director de Finanzas y Representante Legal y José Alberto Santana Cobián, Director de Administración, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del grupo.

**(b) Bases de medición-**

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

**(c) Moneda funcional y de informe-**

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos ("\$" o "MXP"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares o "USD", se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$ 18.87 y \$19.65, respectivamente. El tipo de cambio del 10 de marzo de 2020 es de \$21.02.

**(d) Empleo de estimaciones y juicios-**

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

- Notas 3(i) ii y 13 -Vidas útiles de inmuebles, mobiliario y equipo
- Notas 9 -Estimación para cuentas por cobrar a clientes
- Notas 3(j) y 17 -Medición de obligaciones laborales
- Notas 3(m) y 18 -Activos por impuestos diferidos

En las notas siguientes a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

- Notas 3(o) y 23 -Contingencias

### **(e) Determinación del valor razonable-**

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

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

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

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

- Nota 20 – Instrumentos financieros y administración de riesgos

**(f) Alcance de consolidación**

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración bajo NIIF. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	<b>Entidades</b>
<b>31 de diciembre de 2017</b>	<b>34</b>
Adiciones	5 (1)
<b>31 de diciembre de 2018</b>	<b>39</b>
Adiciones	
<b>31 de diciembre de 2019</b>	<b>39</b>
Adiciones	

- (1) Las Compañías incluidas en el Grupo durante 2018 se adicionaron mediante la adquisición de negocios

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(g) Presentación del estado de resultados integrales**

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

**3. Principales políticas contables-**

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

**(a) Bases de consolidación-**

**(i) Combinación de negocios-**

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 homologadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Grupo.

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

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

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

<b><u>Subsidiarias de GHSF</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b><u>Subsidiarias de GHSF</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Operación hotelera
Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b><u>Subsidiarias de GHSF</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Corporación de Servicios Los Angeles Vallarta, S. A de C. V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V.	100% <sup>(1)</sup>	Administración en hotelería
Servicios Administrativos K Suites 1991 S. de R. L. de C. V.	100% <sup>(1)</sup>	Servicios administrativos
Sibra Vallarta, S. A. de C. V.	50% <sup>(2)</sup>	Administración de inmuebles
ICD Sitra, S. A. de C. V.	50% <sup>(2)</sup>	Administración de inmuebles
Promotora los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.	50% <sup>(2)</sup>	Administración en hotelería
Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V.	50% <sup>(2)</sup>	Servicios administrativos

<sup>(1)</sup> Compañía consolidada a partir de 2016

<sup>(2)</sup> Compañía consolidada a partir de 2018

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b><u>Subsidiarias de GHSF</u></b>	<b><u>Tenencia accionaria</u></b>	<b><u>Actividad principal</u></b>
Arrendadora Ángeles Vallarta, S. A. de C. V.	50% <sup>(2)</sup>	Administración en hotelería
CER diecinueve 91, S de R. L. de C. V.	100% <sup>(2)</sup>	Servicios de consumo
Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R. L. de C. V.	50% <sup>(3)</sup>	Servicios administrativos
Inmobiliaria Hotelera de la Península S. A. de C. V.	50% <sup>(3)</sup>	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F., S. A. de C. V.	50% <sup>(3)</sup>	Administración en hotelería
Grupo inmobiliario 1991 S. A.	50% <sup>(3)</sup>	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera del Bajío, S.A. de C.V.	50% <sup>(3)</sup>	Administración en hotelería

<sup>(1)</sup> Compañía consolidada a partir de 2016

<sup>(2)</sup> Compañía consolidada a partir de 2018

<sup>(3)</sup> Compañía consolidada a partir de 2018

***(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-***

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

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

***(a) 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(b) Instrumentos financieros -**

**(i) Reconocimiento y medición inicial.**

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

**(ii) Clasificación y medición posterior**

Activos financieros –

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados (VRCR). No obstante, en el caso de los derivados designados como instrumentos de cobertura
<i>Activos financieros al costo amortizado</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
<i>Inversiones de deuda a VRCORI</i>	Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Activos financieros –

El Grupo clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- préstamos y partidas por cobrar;
- al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:
  - instrumentos de cobertura derivados; o
  - designados al valor razonable con cambios en resultados.

*Activos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas – Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018*

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Medidos a valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses, en resultados.
Activos financieros conservados a vencimiento	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Activos financieros disponibles para la venta	Medidos al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda se reconocían en otros resultados integrales y se acumulaban dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio se reclasificaba a resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

**iii. Baja en cuentas**

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

#### Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

#### **iv. Compensación**

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

#### **v. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas**

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas –

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

#### **(c) 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(d) 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 integrales cuando el servicio o bien es recibido.

**(e) Inmuebles, mobiliario y equipo-**

**(i) Reconocimiento y medición-**

Los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los terrenos se valúan a su costo. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios, se registran a su valor razonable (ver nota 6).

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 integrales.

**(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

En la hoja siguiente 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.

**(f) 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.

**(g) Deterioro-**

*Instrumentos financieros*

El Grupo reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Grupo y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Grupo tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Grupo tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Grupo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesta al riesgo de crédito.

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

*Activos no financieros*

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

**(h) Otros activos-**

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 y 15 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 14.

**(i) Inversiones en asociadas-**

El día 24 de septiembre de 2019, mediante resoluciones tomadas fuera de la asamblea, los accionistas resolvieron aprobar la venta de las acciones de GHSF (Inmobiliaria Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.) a Grupo HECFA, S. A. de C. V. del 25% del capital de la compañía Sunset Tulum, S. A. de C. V.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El día 4 de diciembre de 2018, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones con Grupo HECFA, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar y construir sobre los inmuebles de la sociedad un hotel bajo la marca "Breathless" ubicado en el municipio de Tulum, Quintana Roo, mediante la sociedad denominada Sunset Tulum, S. A. de C. V., en la cual GHSF participa en el 25% del capital de la compañía.

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.

**(j) Beneficios a los empleados a corto plazo-**

**(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(k) 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 integrales y un aumento en el capital contable, durante el período de adjudicación, al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados. Los períodos de adjudicación van de uno a tres años. Las características de este plan establecen que se otorgarán acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan, tal y como se indica en la nota 19(c).

**(l) 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.

**(m) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes-**

Los ingresos se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre los bienes o servicios al cliente.

**(i) Servicios de hospedaje-**

Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen en la medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.

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 se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se presenta en el rubro de otros ingresos de operación.

**(iii) Ingresos por administración hotelera-**

Los ingresos por administración hotelera se reconocen en la medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(iv) Programa de lealtad-**

El Grupo 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 3 años.

Los ingresos por estos servicios a medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.

**(n) 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.

**(o) Gastos de publicidad-**

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

**(p) Arrendamientos-**

*Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2019*

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

*i. Arrendador*

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio de cada arrendamiento si es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo hace una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Si este es el caso, el arrendamiento es financiero; si no, el arrendamiento es operativo.

El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, como parte de "Otros ingresos".

En general, las políticas aplicables al Grupo como arrendador en el período anterior, no fueron diferentes de la NIIF 16.

**(q) 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 integrales.

**(r) Impuestos a la utilidad-**

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se revertan, 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.

**(s) 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 integrales.

**(t) 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.

**(u) 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.

**(v) Utilidad por acción-**

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

**4. Pronunciamientos normativos-**

**(a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. El Grupo no planea adoptar las normas que se describen a continuación anticipadamente:

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3).
- Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIIF 8).

**(b) Nuevas normas o modificaciones a las Normas adoptadas-**

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se muestran en la hoja siguiente.

El Grupo ha aplicado inicialmente la Norma NIIF 16 y la CINIIF 23 a partir del 1o. de enero de 2019. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigor a partir del 1o. de enero de 2019, pero no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

• **NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo de contabilidad único de arrendamientos para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo de derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo subyacente y un pasivo de arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos de arrendamiento. Existen exenciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de artículos de bajo valor. La contabilidad de los arrendadores sigue siendo similar a la norma actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

La NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluyendo la IAS 17 Arrendamientos, IFRIC 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Sustancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes, en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 o antes.

El Grupo determinó que no existe impacto significativo en sus estados financieros derivados de la adopción de esta norma.

• **CINIIF 23 Incertidumbres sobre Tratamiento de Impuesto a las Utilidades**

La interpretación iniciará su vigencia a partir del 1° de enero de 2019, esta interpretación se refiere a la contabilización de impuestos a la utilidad (renta) en donde su tratamiento incluya incertidumbre que afecte la aplicación de la NIC 12

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Dicha interpretación establece:

- Cuando una entidad debe considerar por separado una incertidumbre en el tratamiento de impuestos
- Las premisas consideradas por una entidad, que pueden surgir en una revisión de las autoridades respectivas:
- La manera en que una entidad determina su resultado fiscal, incluyendo las bases de impuestos, pérdidas o créditos fiscales pendientes de utilizar y tasas de impuestos

El Grupo aplicará esta interpretación a partir del 1° de enero de 2019, en donde no se esperan impactos significativos en su adopción.

**5. Administración de riesgos financieros-**

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

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

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

*Marco de administración de riesgos-*

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***Riesgo de crédito-***

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Grupo.

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

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

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

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas esperadas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual y se clasifica en otros ingresos en el estado de resultados integrales.

***Inversiones-***

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

***Garantías-***

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

Al 31 de diciembre de 2019, se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R. L. de C. V. (ver nota 15).

***Riesgo de liquidez-***

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo (ver nota 20).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

***Riesgo de mercado-***

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Grupo con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

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

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

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

***Riesgo cambiario-***

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

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

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

***Riesgo de tasa de interés-***

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición del Grupo deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

***Administración del capital-***

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

**6. Adquisiciones de negocios-**

***Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables-***

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

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

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

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

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

Las combinaciones de los negocios son contabilizados utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i) tiene poder sobre Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V, ii) exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V, y iii) capacidad de utilizar su poder sobre Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. para influir en el importe de sus rendimientos.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**Valores razonables reconocidos al momento de la adquisición**

<b>Activos circulantes:</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 235
<b>Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar</b>	<b>46,369</b>
<b>Activos no circulantes:</b>	
Inmuebles, mobiliario y equipo	597,237
Otros activos no circulantes	44
<b>Pasivos circulantes:</b>	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(331,961)
<b>Pasivos no circulantes:</b>	
Impuestos diferidos	(93,448)
<b>Activos netos adquiridos</b>	<b>218,476</b>
<b>Menos: participación no controladora (1)</b>	<b>109,238</b>
Menos: contraprestación pagada en efectivo	(132,000)
<b>Crédito mercantil</b>	<b>\$ (22,762)</b>

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

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

El grupo incurrió en costos de adquisición de \$1,943 en relación con los honorarios legales externos y costos de due diligence. Estos costos han sido incluidos en los gastos de expansión.

Por los cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019, Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V, contribuyeron a los resultados del Grupo con un total de \$21,204, de ingresos y aportó una utilidad neta de \$13,559. De haberse producido la adquisición el 1o. de enero de 2018, la Administración estima que los ingresos consolidados del año hubieran sido de \$2,128,553, mientras que la utilidad neta consolidada del año hubiera ascendido a \$308,013. Para determinar estas cantidades, la Administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1o. de enero de 2018.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

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

**Valores razonables reconocidos al momento de la adquisición**

<b>Activos circulantes:</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,166
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	50,838
<b>Activos no circulantes:</b>	
Inmuebles, mobiliario y equipo	369,902
<b>Pasivos circulantes:</b>	
Proveedores y otras cuentas por pagar	<u>(177,422)</u>
<b>Activos netos adquiridos</b>	256,484
<b>Menos: participación no controladora (1)</b>	128,232
Menos: contraprestación pagada en efectivo	<u>(128,232)</u>
<b>Crédito mercantil</b>	\$ -

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

El Grupo incurrió en costos de adquisición de \$480 en relación con los honorarios legales externos y costos de due diligence. Estos costos han sido incluidos en los gastos de expansión.

Por los cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019, Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V. contribuyó a los resultados del Grupo con un total de \$6,342, de ingresos y aportó una pérdida neta de \$4,610. De haberse producido la adquisición el 1o. de enero de 2018, la Administración estima que los ingresos consolidados del año hubieran sido de \$2,083,967, mientras que la utilidad neta consolidada del año hubiera ascendido a \$253,507. Para determinar estas cantidades, la Administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1o. de enero de 2018.

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

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

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

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

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

La adquisición de los hoteles antes señalados se financiaron mediante recursos provenientes de la Oferta Pública Subsecuente de acciones en México y Chile que se llevó a cabo el 7 de julio de 2016. (ver nota 1).

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**Valores razonables reconocidos al momento de la adquisición**

<b>Activos circulantes:</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,720
<b>Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar</b>	<b>81,814</b>
<b>Activos no circulantes:</b>	
Inmuebles, mobiliario y equipo	3,096,097
Otros activos no circulantes	6,023
<b>Pasivos circulantes:</b>	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(1,393,314)
<b>Pasivos no circulantes:</b>	
Créditos bancarios	(297,483)
Impuestos diferidos	<u>(724,523)</u>
<b>Activos netos adquiridos</b>	<b>772,334</b>
<b>Menos: participación no controladora (3)</b>	<b>386,167</b>
Menos: contraprestación pagada en efectivo	<u>(610,226)</u>
<b>Crédito mercantil</b>	<b>\$ (224,059)</b>

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

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

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

Por los diez meses terminados el 31 de diciembre de 2018, Sitra y Sibra contribuyeron a los resultados del Grupo con un total de \$142,174 y \$63,919 de ingresos y aportó una pérdida neta de \$27,423 y \$25,998. De haberse producido la adquisición el 1o. de enero de 2017, la administración estima que los ingresos consolidados hubieran sido de \$1,622,715, mientras que la utilidad neta consolidada del año hubiera ascendido a \$176,697. Para determinar estas cantidades, la Administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1o. de enero de 2017.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**7. Información por segmentos de negocio-**

**a) Bases de segmentación-**

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

- Servicios Urbanos
- Servicios Resort
- Operadora y Holding

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

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

	Urbanos	Resort	2019 Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	642,809	1,486,819	108,273	2,237,901
Depreciación y amortizaciones	\$ 92,414	110,545	34,334	237,293
Utilidad (pérdida) de operación	154,150	346,131	(121,535)	378,746
Utilidad (pérdida) neta consolidada	96,045	208,936	(140,939)	164,042

	Urbanos	Resort	2018 Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	666,937	1,302,623	95,381	2,064,941
Depreciación y amortizaciones	\$ 72,518	108,248	15,601	196,367
Utilidad (pérdida) de operación	202,804	363,211	(115,461)	450,555
Utilidad (pérdida) neta consolidada	173,228	191,788	(97,680)	267,337

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

	Urbanos	Resort	2019 Operadora y Holding	Consolidado
Activos Totales.	3,510,894	5,770,571	958,729	10,240,194
Pasivos Totales	\$ 1,088,061	3,017,474	102,416	4,207,951

	Urbanos	Resort	2018 Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	3,495,064	5,779,495	904,846	10,175,405
Depreciación y amortizaciones	\$ 1,176,811	3,064,239	90,270	4,331,320

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**8. Efectivo y equivalentes de efectivo-**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo	\$ 176,420	100,201
Inversiones temporales	3,464	2,603
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	179,884	102,804
Efectivo restringido largo plazo <sup>(1)</sup>	131,451	134,755
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>311,335</b>	<b>237,559</b>

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

La siguiente tabla muestra una reconciliación del efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido reportado dentro del estado de situación financiera, cuya suma total es igual a los montos mostrados en el estado de flujos de efectivo:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 179,884	102,804
Efectivo restringido largo plazo <sup>o</sup>	131,451	134,755
<b>Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido mostrados en el estado de flujos de efectivo</b>	<b>\$ 311,335</b>	<b>237,559</b>

**9. Cuentas por cobrar-**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huéspedes y agencias	\$ 186,110	161,153
Otros	47,142	13,468
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	233,252 717	174,621 3,739
<b>Total de cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 232,535</b>	<b>170,882</b>

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

**10. Operaciones y saldos con partes relacionadas-**

**(a) Relaciones de control-**

Al 31 de diciembre de 2019, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el "Fideicomiso de Control"), el 53.8833% del capital.
- El 46.1167% restante se encuentra en poder del público inversionista.

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

**(b) Remuneración por sueldos al personal clave de la Administración-**

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones por sueldos, las cuales se incluyen en costos de personal. (ver nota 21).

	2019	2018
Beneficio a corto plazo	\$ 40,699	36,073

**(c) Operaciones con otras partes relacionadas-**

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

**(i) Ingresos-**

	Valor de la operación	
	2019	2018
<u>Honorarios base de administración:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 11,764	11,898
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	7,927	6,459
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	5,250	4,694
Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.	-	390
Yaman, S. A. de C. V.	-	276
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	3,104	3,432
<u>Honorarios de incentivo:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 13,777	14,978
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	10,166	8,741
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	5,684	4,890
Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.	-	315
Yaman, S. A. de C. V.	-	127
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	4,903	4,203
<u>Ingresos por publicidad corporativa e internacional:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 9,827	9,617
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	5,250	4,761
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,048	2,425
Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.	-	124
<u>Honorario único de operación:</u>		
Operadora Inca S. A. de C. V.	\$ -	7,252
Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V.	-	2,697
Operadora de Hoteles de Pachuca, S. A. de C. V.	-	180
		48

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>Valor de la operación</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Otros ingresos:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 2,421	2,411
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	8,398	1,026
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	-	1,649
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,248	462
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	105	-
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	1,860	38
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	39	38
Servicios Corporativos Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	55	38
Yamun, S. A. de C. V.	-	22
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey, S. A. de C. V.	39	-
Operadora de Hoteles de Pachuca, S. A. de C. V.	-	1,090
Operadora Inca, S. A. de C. V.	-	341
Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V.	-	187
Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.	-	2
 <b>(ii) Gastos-</b>		
<u>Gastos reembolsables:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 10,294	8,978
Hotelera Chicome, S.A. de C. V.	2,225	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	52	-
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	147	-
 <u>Gastos por servicios administrativos:</u>		
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ 9,406	7,714
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	3,905	3,396
 <u>Gastos por servicios de Desarrollo:</u>		
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ -	4,935
 <u>Rentas:</u>		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$ 6,208	6,084

**(ii) 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 en la hoja siguiente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	2019	2018
<b><u>Cuentas por cobrar</u></b>		
Roseg, S. A. de C. V. (1)	30,497	-
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	3,900	4,842
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	-	2,447
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,552	1,810
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C.V.	604	635
Servicios Integrales PIN, S. A. de C. V.	-	274
Servicios Corporativo Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	-	14
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	-	7
Servicios Hoteleros Monterrey, S. A. de C. V.	-	4
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Comercializadora MP, S. A. de C. V.	2	2
Administración S.F. Reforma, S. de R. L. de C. V.	231	218
Sunset Tulum, S. A. de C. V.	290	-
Servicios Integrales Paramba, S. A. de C. V.	25	-
Operadora Hexpla Puerto Bajío, S. A. de C. V.	<u>32</u>	<u>-</u>
Total de cuentas por cobrar	37,135 =====	10,255 =====
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>		
Grupo ICD Sitra, S. A. de C. V.	10,357	10,467
Operadora Inca, S. A. de C. V.	140	61
Comercializadora MP, S. A. de C. V.	-	7
Servicios Corporativos Krystal Cancun, S. A. de C. V.	18	6
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	5	-
ROSEG, S. A. de C. V.	313	-
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	48	-
Administración SF Reforma, S. A. de C. V.	13	-
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	5	-
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro SF, S. A. de C. V.	<u>3</u>	<u>-</u>
Total de cuentas por pagar	10,902	10,541

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

- (1) Crédito simple otorgado por Grupo Hotelero Santa Fe, S. A.B. de C.V. a Roseg, S.A. de C. V. por 2,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa del 10% fija, pagaderos en 20 exhibiciones mensuales, comenzando el 1 de agosto de 2019 con vencimiento el 1 de marzo 2021. El saldo al 31 de diciembre de 2019 es por 1,600,000 dolares y 15,950 dolares de intereses devengados por pagar.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**11. Otras cuentas por cobrar-**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Impuesto al valor agregado por recuperar	321,778	333,785
Impuesto sobre la renta por recuperar	33,496	69,153
Deudores diversos	6,277	6,675
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar	413	413
IETU por recuperar	226	226
Otro	1,600	-
	363,790	410,253

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito relacionados con otras cuentas por cobrar.

**12. Inventarios-**

Los inventarios se integran como se muestra:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Alimentos	5,659	6,434
Otros suministros de operación	15,455	16,218
Bebidas	5,115	6,400
	26,229	29,052

**13. Inmuebles, mobiliario y equipo-**

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

<b>inversión</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Equipo de operación</b>	<b>Edificios</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Construcción en proceso</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	\$ 1,769,601	46,009	4,777,200	639,316	1,050,702	8,282,828
Adquisiciones	-	18,352	99,303	99,528	381,434	598,617
Enajenaciones	-	(74)	-	(2,869)	(286,986)	(289,929)
Efecto de adquisiciones	93,023	27,942	736,534	109,640	-	967,139
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,862,624	92,229	5,613,037	845,615	1,145,150	9,558,655
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,862,624	92,229	5,613,037	845,615	1,145,150	9,558,655
Adquisiciones	-	19,463	56,085	16,643	155,157	247,348
Enajenaciones	-	(203)	(3,916)	(438)	(2,533)	(7,090)
Traspasos	-	623	503,881	193,769	(698,273)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,862,624	112,112	6,169,087	1,055,589	599,501	9,798,913

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<b>Depreciación acumulada:</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Equipo de operación</b>	<b>Edificios</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Construcción en proceso</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	\$ -	-	455,770	236,826	-	692,596
Depreciación del ejercicio	-	-	133,730	61,327	-	195,057
Enajenaciones	-	-	(11,108)	-	-	(11,108)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ -	-	578,392	298,153	-	876,545

<b>Depreciación acumulada:</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Equipo de operación</b>	<b>Edificios</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Construcción en proceso</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ -	-	578,392	298,153	-	876,545
Depreciación del ejercicio	-	-	142,872	92,494	-	235,366
Enajenaciones	-	-	(2,688)	(373)	-	(3,061)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ -	-	718,576	390,274	-	1,108,850

<b>Valor en libros:</b>						
<b>Depreciación acumulada:</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Equipo de operación</b>	<b>Edificios</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Construcción en proceso</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,862,624	92,229	5,034,645	547,462	1,145,150	8,682,110
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,862,624	112,112	5,450,511	665,315	599,501	8,690,063

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$548,648 y 654,736, respectivamente.

(1) Las construcciones en proceso corresponden a remodelaciones en Krystal Urban Monterrey, Hilton Guadalajara, Reflect Krystal Grand los Cabos, Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta, Reflect Krystal Grand Cancún y construcción del Hotel Krystal Grand Insurgentes (IHI).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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*.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**14. Otros activos-**

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Honorarios extraordinarios, netos de amortización <sup>(1)(2)(3)</sup>	\$ 23,483	13,675
Otros	5,568	6,761
	<b>\$ 29,051</b>	<b>20,436</b>

(1) El día 01 de noviembre de 2017, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Parimba, S. A. P. I. de C. V., para la administración y operación del hotel de 144 habitaciones, el cual será comercializado bajo la marca y bajo el nombre comercial de "Hyatt Place Aguascalientes" en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$12,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 20 años, mismo periodo por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2019 su amortización fue por \$500.

(2) El día 13 de marzo 2017, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Servicios Integrales PIN, S. A. P. I. de C. V., para operar un hotel de 140 habitaciones en la ciudad de Irapuato, Gto. Esto bajo la franquicia de una reconocida marca internacional, en el cual se estipuló el pago de un honorario hotel para operarlo por un plazo de 15 años y amortiza mensualmente por el mismo pago extraordinario por \$7,000 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del período. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la amortización fue de \$467 y \$350 respectivamente.

(3) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de operación y administración hotelera con Inca Inmobiliaria Monterrey, S. A. de C. V., propietaria del hotel "Krystal Monterrey", en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$6,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 10 años, mismo período por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la amortización fue de \$600.

(4) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos S. A. de C. V. (propietaria del hotel "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por \$3,600 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 10 años y amortiza mensualmente por el mismo período. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la amortización fue de \$360.

**15. Deuda a corto y largo plazo-**

La deuda del Grupo se integra como se menciona en la hoja siguiente:

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<p>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. los cuales devengan intereses a la tasa Libor a 90 días mas 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento de 10 años, el último pago por 8,700,000 dólares corresponden al 30% del total de la deuda. Este crédito se restructuro el 16 de julio de 2019.</p>	\$ -	276,409
<p>El 16 de julio de 2019, la Compañía celebro un convenio modificatorio al contrato original del Crédito simple otorgado por BBVA, en la cantidad de 12,870,369 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 devenga intereses a las tasas LIBOR a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trismetrasles, con vencimiento el 02 de julio 2029.El ultimo pago por 4,086,360 corresponde al 32% del total de la deuda.</p>	234,397	-
<p>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.</p>	262,991	311,189
<p>Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por \$120,000 a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000 corresponde al 30% del total de la deuda. Este crédito se restructuro el 9 de julio de 2019.</p>	-	94,153
<p>El 9 de julio de 2019, la Compañía celebro un convenio modificatorio al contrato original del Crédito Simple por 4,736,223.30 dólares a Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V. los cuales devengan intereses a la tasa Libor a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 26 exhibiciones trimestrales, con vencimiento el 21 de noviembre de 2025. El ultimo pago por 1,897,734 dolares corresponde al 40% del total de la deuda.</p>	85,100	-
<p>Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 18,300,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años. El último pago por 5,490,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.</p>	<u>202,794</u>	<u>237,043</u>
<p>A la hoja siguiente</p>	\$ 785,282	918,794

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
De la hoja anterior	\$ 785,282	918,794
Crédito simple otorgado por el Banco Ve por Más, S. A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. por \$3,852,101 USD dólares devengando intereses a la tasa anualizada libor 3.10 puntos porcentuales pagadero en 16 exhibiciones trimestrales comenzando el 19 de agosto de 2019 con vencimiento en 4 años. El ultimo pago por 1,566,956 corresponde al 41% del total de la deuda.	66,949	79,583
Crédito simple otorgado por Banco Santander México a SF Partners II, S. de R. L. de C. V. por \$85,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.95 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagaderos en 79 mensualidades comenzando el 16 de diciembre de 2016, con vencimiento en 7 años. El último pago por \$25,500 corresponde al 30% del total de la deuda.	56,776	65,929
Crédito otorgado por el Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica a favor de Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. para la compra de CHILLER por \$5,356 los cuales devengan intereses a una tasa fija de 8.06% pagaderos a 36 mensualidades iniciando el 18 de septiembre de 2016.	-	1,128
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S. A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S. A. de C. V. por \$110,000 los cuales devengan intereses a la tasa TIIE a 28 días más 3.0 puntos porcentuales, pagaderos en 15 exhibiciones anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031.	99,479	104,900
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 a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 45 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 14 de noviembre 2029.	540,446	607,925
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 a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre 2029.	495,220	556,046
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 8,000,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 30 de octubre de 2018, con vencimiento en 10 años. El último pago por 2,540,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.	<u>137,771</u>	<u>154,501</u>
A la hoja siguiente	\$ 2,181,923	2,488,806

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

De la hoja anterior	\$ 2,181,923	2,488,806
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C. V., por \$13,000,000 USD., a Grupo inmobiliario 1991, S. A. de C. V. los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 30 de noviembre 2028. El último pago por 2,600,000 corresponde al 20% del pago total de la deuda.	\$ 233,253	255,535
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 7,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 36 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de enero de 2020 con vencimiento a 10 años. El último pago por 2,277,380 dólares correspondiente al 32% del total de la deuda.	132,109	137,596
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 7,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 36 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de enero de 2020 con vencimiento a 10 años. El último pago por 2,277,380 dólares correspondiente al 32% de ltotal de la deuda.	132,109	-
Crédito simple con garantía hipotecario y fiduciaria otorgado por BBVA Bancomer, por 6,512,649 de dólares el 20 de junio de 2019 a Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V., los cuales devengan intereses a la tasa Libor anual más 3.10 puntos ponrcentuales pagaderos en 40 amortizaciones mensuales con vencimiento el 31 de mayo de 2029.	121,141	-
Crédito simple y convenio de sustitución de deudor que celebra Grupo Financiero BanRegio a Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F. S. A. de C. V., por 124,996, los cuales devengan intereses a la tasa (TIIE) más 3 puntos porcentuales pagaderos en 91 amortizaciones mensuales con vencimiento el 20 de mayo de 2026. El último pago por \$13,712,915 pesos corresponden al 11% del total de la deuda. Este credito se pago el 20 de junio de 2019.	-	<u>123,380</u>
Intereses devengados por pagar	12,069	14,662
Menos costos de emisión de deuda	<u>(30,703)</u>	<u>(25,019)</u>
Total de la deuda	2,781,901	2,994,963
Menos vencimientos circulantes	217,594	254,802
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ <u>2,564,307</u>	<u>2,740,161</u>

En la hoja siguiente se muestra una conciliación entre los saldos de la deuda y los flujos de efectivo presentados en el ejercicio.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

2019	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante 2019	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transacciones en efectivo	Otros costos financieros	Perdida en cambios no realizada	Intereses devengados	Adquisición de negocios	Saldo final
<b>Deuda a largo plazo</b>	\$ 2,994,963	257,783	(361,580)	(187,237)	<b>2,703,929</b>	6,647	(113,320)	184,645	-	<b>2,781,901</b>
2018	Saldo inicial	Préstamos recibidos durante 2018	Pagos de principal	Intereses pagados	Total de transacciones en efectivo	Otros costos financieros	Perdida en cambios no realizada	Intereses devengados	Adquisición de negocios	Saldo final
<b>Deuda a largo plazo</b>	\$ 2,510,640	685,974	(176,393)	(156,801)	<b>2,863,420</b>	7,243	(33,418)	157,718	-	<b>2,994,963</b>

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue de \$184,645 y \$157,718, respectivamente.

(Miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 muestran a continuación:

	<b>Dólares</b>
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
	<b>29,000,000</b>

Los créditos bancarios anteriores establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan los que se muestran a continuación:

- 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no cumplió algunas de las obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, la gerencia obtuvo una dispensa de parte del banco con fecha 28 de diciembre. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2019.

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

**16. Proveedores y pasivos acumulados y provisiones-**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Proveedores	\$ 173,894	186,464
Pasivos acumulados	250,930	191,448
Provisiones	42,228	29,890
	<b>\$ 467,052</b>	<b>407,802</b>

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez relacionados con proveedores y pasivos acumulados.

**17. Beneficios a los empleados-**

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

En la hoja siguiente se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Prima de antigüedad	\$	7,625	5,473

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

		<b>Prima de antigüedad</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
OBD al 1o. de enero	\$	5,473	4,179
Beneficios pagados por el plan		(372)	(242)
Costo laboral del servicio actual		849	594
Costo financiero		139	16
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		1,536	926
OBD al 31 de diciembre	\$	7,625	5,473

**(b) Gasto reconocido en resultados-**

		<b>Prima de antigüedad</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costo laboral del servicio actual	\$	849	594
Interés sobre la obligación		463	347
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		1,536	(304)
		2,848	637

El costo neto del período se reconoció en 2019 y 2018 en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

**(c) Supuestos actuariales-**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tasa de descuento	7.50%	9.15%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.13%	5.13%

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(a) Conciliación de tasa efectiva-**

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

	ISR	
	2019	2018
Gasto "esperado"	\$ 81,739	94,198
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	18,706	(31,130)
Gastos no deducibles	7,976	4,670
Reconocimiento de activos por ISR diferidos previamente no reconocidos	-	(21,083)
<b>Gasto por impuestos a la utilidad</b>	<b>\$ 108,421</b>	<b>46,655</b>

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación.

	ISR	
	2019	2018
Activos diferidos:		
Pérdidas fiscales por amortizar	94,962	81,129
Provisiones	12,447	8,117
Anticipos de clientes	17,054	358
Estimación de cuentas incobrables	1,057	954
PTU deducible	667	337
Beneficios a los empleados	2,183	329
<b>Total de activos diferidos</b>	<b>128,370</b>	<b>91,224</b>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<b>ISR</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Pasivos diferidos:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	858,026	818,470
Pagos anticipados	9,608	2,973
Otros activos	1,085	18,706
<b>Total de pasivos diferidos</b>	<b>868,719</b>	<b>840,149</b>
Pasivo diferidos, neto	740,349	748,925
	<b>ISR</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera	\$ 148,184	118,790
Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera	888,533	867,715
	\$ (740,349)	(748,925)

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

**(a) Movimientos en las diferencias temporales-**

	<b>1o. de enero de 2019</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>Adquisición de negocio</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (818,470)	(39,556)	-	(858,026)
Pérdidas fiscales por amortizar	81,129	13,833	-	94,962
Provisiones de pasivo	8,117	4,330	-	12,447
Anticipos de clientes	358	16,696	-	17,054
Estimación de cuentas incobrables	954	103	-	1,057
Beneficios a los empleados	329	1,854	-	2,183
PTU deducible	337	330	-	667
Pagos anticipados	(2,973)	(6,635)	-	(9,608)
Otros activos	(18,706)	17,621	-	(1,085)
	\$ (748,925)	8,576		(740,349)

	<b>1o. de enero de 2018</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>Adquisición de negocio</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (815,387)	90,365	(93,448)	(818,470)
Pérdidas fiscales por amortizar	158,552	(77,423)	-	81,129
Provisiones de pasivo	34,385	(26,268)	-	8,117
Anticipos de clientes	8,822	(8,464)	-	358
Estimación de cuentas incobrables	108	846	-	954
Beneficios a los empleados	1,221	(892)	-	329
PTU deducible	213	124	-	337
Pagos anticipados	(9,694)	6,721	-	(2,973)
Otros activos	(89,328)	70,622	-	(18,706)
	\$ (711,108)	55,631	(93,448)	(748,925)

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 302,515	242,049

Al 31 de diciembre de 2019, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

<b>Año</b>	<b>Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar</b>	
2020	\$	66
2021		81
2022		95
2023		3,359
2024		118,089
2025		159,121
2026		134,241
2027		62,307
2028		41,029
2029		100,666
	\$	619,054

**19. Capital contable y reservas-**

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable del Grupo:

**(a) Oferta pública inicial-**

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(b) Oferta pública subsecuente-**

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

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

**(c) Recompra de acciones-**

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

El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2019, es de 5,764,582 acciones que equivale al 1.17% del total de acciones en capital social del Grupo.

De las acciones recompradas 3,512,719 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016, 2,251,863 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2019 es de \$6.40 y al 31 de diciembre de 2018 es de \$8.29 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

**(d) Pago basado en acciones-**

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

Las acciones del fideicomiso para el pago basado en acciones al 31 de diciembre de 2019 es de 3,512,719 acciones cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2019 era de \$6.40 pesos por acción. De acuerdo con la vigencia del plan se reconoció un gasto por \$17,237 y se acreditó a la reserva de recompra de acciones el efecto neto de impuestos de \$14,975.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(e) Prima en suscripción de acciones-**

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

**(f) Restricciones al capital contable-**

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. (ver nota 19(g)).

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

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

**(g) Reserva legal-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de la reserva legal asciende a \$190,493, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

**(h) Utilidad básica por acción-**

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como se muestra a continuación:

	<b>Número de acciones</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
1o. de enero	487,281,244	488,069,638
Venta (recompra) de acciones	1,961,296	788,394
Emisión de acciones		-
Saldo final de acciones	485,319,948	487,281,244
Promedio ponderado	486,988,322	487,784,821
Utilidad por acción	0.34	0.55

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**20. Instrumentos financieros y administración de riesgos-**

**(a) Riesgo de crédito o contraparte-**

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

**(b) Exposición al riesgo de crédito-**

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

	<b>Valor en libros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por cobrar	232,535	170,882
Partes relacionadas	37,135	10,255
Otras cuentas por cobrar	363,790	410,252
	633,460	591,389

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

	<b>Valor en libros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nacionales	96,022	122,265
Otras regiones	136,513	48,617
	232,535	170,882

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

	<b>Valor en libros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cliente final	146,313	33,260
Clientes mayoristas	86,222	137,622
Clientes minoristas		-
	<b>232,535</b>	<b>170,882</b>

Pérdidas por deterioro-

En la siguiente hoja se incluye la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según su antigüedad a la fecha del informe.

	<b>Bruto 2019</b>	<b>Deterioro 2019</b>	<b>Bruto 2018</b>	<b>Deterioro 2018</b>
Al corriente	196,214		129,596	-
Vencido de 0 a 30 días	13,323		20,554	-
Vencido de 31 a 120 días	12,057		14,684	-
Vencido a más de 120 días	11,658	(717)	9,787	(3,739)
	<b>233,252</b>	<b>(717)</b>	<b>174,621</b>	<b>(3,739)</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del ejercicio	3,739	3,773
Incremento (aplicación) del ejercicio	(3,022)	(34)
Saldo al final del ejercicio	<b>717</b>	<b>3,739</b>

***Instrumentos financieros derivados-***

El valor razonable de los activos financieros representa la exposición máxima de riesgo. Dicha exposición se muestra en la hoja siguiente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Valor razonable</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)		
BBVA Bancomer	\$ -	1,031
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	238	1,576
	\$ 238	2,607

**(c) Riesgo de liquidez-**

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

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

<b>2019</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Flujos de Efectivo contractuales</b>	<b>1 año</b>	<b>2 años</b>	<b>3 años</b>	<b>Más de 3 años</b>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	2,781,901	3,633,031	383,710	381,274	369,369	2,498,678
Proveedores	173,894	173,894	173,894			
Pasivos acumulados	250,930	250,930	250,930			
	3,206,726	4,057,855	808,534	381,274	369,369	2,498,678

<b>2018</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Flujos de Efectivo contractuales</b>	<b>1 año</b>	<b>2 años</b>	<b>3 años</b>	<b>Más de 3 años</b>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	2,994,963	4,216,840	423,174	464,527	599,856	2,729,284
Proveedores	186,464	186,464	186,464	-	-	-
Pasivos acumulados	191,448	191,448	191,448	-	-	-
	3,372,875	4,594,752	801,086	464,527	599,856	2,729,284

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**Riesgo de mercado-**

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

**Exposición a riesgos cambiarios-**

A continuación se presenta la exposición del Grupo a los riesgos cambiarios:

		<b>Miles de dólares</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por cobrar a clientes	\$	5,864	3,954
Préstamos bancarios garantizados		(140,111)	(129,028)
Proveedores		(2,798)	(1,648)
<b>Exposición neta</b>	<b>\$</b>	<b>(137,045)</b>	<b>(126,722)</b>

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue de 18.8727 y \$19.6566, respectivamente. Al 10 de marzo de 2020, el tipo de cambio era de \$21.02.

**Riesgo de tipo de cambio instrumentos financieros derivados-**

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados, ya que se encuentran denominados en dólares americanos mientras que la moneda funcional del Grupo es el peso mexicano.

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros de protección contra fluctuaciones cambiarias.

**Exposición al riesgo de tipo de cambio**

A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tipo de cambio originado por los instrumentos financieros derivados, originalmente pactados en dólares:

<i>Efecto en miles USD</i>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)			
BBVA Bancomer	\$	13	80

Los tipos de cambio del dólar empleados al 31 de diciembre se muestran a continuación:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
MXN	\$	18.8727	19.6566

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**Análisis de sensibilidad-**

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2019 y 2018 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad neta en los montos que se muestran a continuación.

Este análisis se basa en las variaciones del tipo de cambio peso-dólar que el Grupo considera serán razonablemente posibles al cierre del período que abarca el informe. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés, permanecen constantes.

<b>2019</b>	<b>Resultados</b>
USD (0.3% de fortalecimiento)	\$ 408
<b>2018</b>	
USD (1.1% de fortalecimiento)	\$ 1,252

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2019 y 2018, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

**Análisis de sensibilidad al tipo de cambio de instrumentos financieros derivados:**

Un fortalecimiento o debilitamiento del dólar americano, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros denominados en esta moneda, provocando un incremento o decremento de las ganancias o pérdidas. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir el tipo de cambio MXP/USD bajo seis escenarios diferentes (+/- \$1.50, \$+/- 1.00 y +/- \$0.5). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y los escenarios representan los cambios ante estas fluctuaciones del tipo de cambio de los instrumentos derivados.

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	$\Delta$ \$1.5	$\Delta$ \$1.0	$\Delta$ \$0.5	$\nabla$ \$0.5	$\nabla$ \$1.0	$\nabla$ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Sensibilidad al tipo cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M)	\$ 23	16	8	(8)	(16)	(23)
<i>Efecto en miles de pesos</i>	$\Delta$ \$1.5	$\Delta$ \$1.0	$\Delta$ \$0.5	$\nabla$ \$0.5	$\nabla$ \$1.0	$\nabla$ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2018</b>						
Sensibilidad al tipo cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M)	\$ 138	92	46	(46)	(92)	(138)

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**Análisis de sensibilidad al tipo de cambio de pasivos financieros denominados en moneda no funcional:**

Un fortalecimiento o debilitamiento del dólar americano, al cierre del ejercicio, podría afectar el reconocimiento de los pasivos financieros denominados en esta moneda. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir el tipo de cambio MXP/USD bajo seis escenarios diferentes (+/- \$1.50, +/- 1.00 y +/- \$0.5). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y los escenarios representan los cambios ante estas fluctuaciones del tipo de cambio de los pasivos financieros.

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	$\Delta$ \$1.5	$\Delta$ \$1.0	$\Delta$ \$0.5	$\nabla$ \$0.5	$\nabla$ \$1.0	$\nabla$ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Sensibilidad al tipo cambio sobre pasivos financieros en USD	\$ (210,167)	(140,111)	(70,056)	70,056	140,111	210,167

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	$\Delta$ \$1.5	$\Delta$ \$1.0	$\Delta$ \$0.5	$\nabla$ \$0.5	$\nabla$ \$1.0	$\nabla$ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2018</b>						
Sensibilidad al tipo cambio sobre pasivos financieros en USD	\$ (193,541)	(129,028)	(64,514)	65,514	129,028	193,541

**Riesgo de tasa de interés-**

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición el Grupo deberán ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Gro previsto, hasta su vencimiento.

**Perfil-**

A la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados, el perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros es como se muestra a continuación:

		<b>Valor en libros 2019</b>	<b>2018</b>
<b>Instrumentos a tasa variable</b>	\$	2,644,279	(2,536,245)
Pasivos financieros en USD		137,622	(458,718)
	\$	2,781,901	(2,994,963)

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**Riesgo de tasa de interés de instrumentos financieros derivados:**

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tasa de interés en los instrumentos financieros derivados, ante las posibles fluctuaciones que podrían presentar la tasa de interés en el corto y largo plazo.

**Exposición al riesgo de tasa de interés-**

A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo sobre la tasa de interés de los instrumentos financieros derivados.

	<b>Valor en libros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer	-	1,031
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	238	1,576
	<u>238</u>	<u>2,607</u>

**Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable-**

Una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera incrementado o disminuido el resultado del ejercicio por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, especialmente tipos de cambio, permanecen constantes.

<b>Resultados:</b>		<b>Incremento de 100 puntos base</b>	<b>Disminución de 100 puntos base</b>
2019		8,459	8,459
Deuda a tasa variable	\$		
<b>Resultados:</b>		<b>Incremento de 100 puntos base</b>	<b>Disminución de 100 puntos base</b>
2018		36,169	36,169
Deuda a tasa variable	\$		

**Análisis de sensibilidad a la tasa de interés de instrumentos financieros derivados-**

Un aumento o disminución de la tasa de interés, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros; y, por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base) y la tasa de interés TIIE bajo 6 diferentes escenarios (+/- 50, +/- 100 y +/- 150 puntos base). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y representa el cambio que sufriría la exposición en caso de ocurrir fluctuaciones en los escenarios mencionadas:

**Análisis de sensibilidad a la tasa de interés de instrumentos financieros derivados-**

Un aumento o disminución de la tasa de interés, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros; y, por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base) y la tasa de interés TIIE bajo 6 diferentes escenarios (+/- 50, +/- 100 y +/- 150 puntos base). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y representa el cambio que sufriría la exposición en caso de ocurrir fluctuaciones en los escenarios mencionadas:

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)	\$	-	-	-	-	-

Sensibilidad tasa de interés

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2018</b>						
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)	\$	2,623	1,682	782	(534)	(1,062)

Sensibilidad tasa de interés

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>			
	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5	
<b>31 de diciembre de 2019</b>							
Opciones de tasa de interés (LIBOR)	\$	163	118	78	8	(22)	(49)

Sensibilidad tasa de interés

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>			
	△ \$1.5	△ \$1.0	△ \$0.5	▽ \$0.5	▽ \$1.0	▽ \$1.5	
<b>31 de diciembre de 2018</b>							
Opciones de tasa de interés (LIBOR)	\$	380	249	122	(118)	(233)	(343)

**Análisis de sensibilidad a la tasa de interés de pasivos financieros a tasa variable-**

Un aumento o disminución de la tasa de interés, durante el ejercicio, podría afectar el reconocimiento de los pasivos financieros denominados en tasa variable; y por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios a la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base) y la tasa de interés TIIE bajo 6 diferentes escenarios (+/- 50, +/- 100 y +/- 150 puntos base) para los intereses pagados en el ejercicio. El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	$\Delta$ \$1.5	$\Delta$ \$1.0	$\Delta$ \$0.5	$\nabla$ \$0.5	$\nabla$ \$1.0	$\nabla$ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en MXN	(376)	(253)	(128)	131	265	403

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	$\Delta$ \$1.5	$\Delta$ \$1.0	$\Delta$ \$0.5	$\nabla$ \$0.5	$\nabla$ \$1.0	$\nabla$ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD	(2,548)	(1,278)	(879)	908	1,846	2,814

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	$\Delta$ \$1.5	$\Delta$ \$1.0	$\Delta$ \$0.5	$\nabla$ \$0.5	$\nabla$ \$1.0	$\nabla$ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2018</b>						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en MXN	(1,496)	(1,020)	(522)	546	1,119	1,720

<i>Efecto en miles de pesos</i>	<b>Incremento</b>			<b>Decremento</b>		
	$\Delta$ \$1.5	$\Delta$ \$1.0	$\Delta$ \$0.5	$\nabla$ \$0.5	$\nabla$ \$1.0	$\nabla$ \$1.5
<b>31 de diciembre de 2018</b>						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD	(2,845)	(1,904)	(956)	963	1,934	2,913

**Clasificación contable y valor razonable de instrumentos financieros derivados-**

**Valor razonable y costo amortizado**

En la hoja siguiente se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	Valor en libros	Valor razonable
<b>Balance al 31 de diciembre de 2019</b>		
Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer	\$ -	-
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	238	238
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	<b>\$ 238</b>	<b>238</b>

	Valor en libros	Valor razonable
<b>Balance al 31 de diciembre de 2018</b>		
Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer	\$ 1,031	1,031
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	1,576	1,576
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	<b>\$ 2,607</b>	<b>2,607</b>

**Tasa de interés usadas en la determinación del valor razonable-**

Las tasas de interés que se usaron para descontar los flujos, en los casos que correspondía, son tomadas de la curva de mercado, siendo las siguientes:

	2019	2018
Derivados - tasa LIBOR	1.693-1.908%	2.69%-2.81%
Derivados - tasa TIIE	-	8.56%-8.98%

Las tasas anteriores cubren los descuentos hasta el vencimiento, siendo el vencimiento mayor el 31 de julio de 2025 (plazo de 2,039 días al 31 de diciembre de 2019).

**Jerarquía valor razonable-**

El Grupo determina el valor razonable usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones.

- Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados con base en precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros a valor razonable al cierre del ejercicio sobre el que se debe informar, mostrando el nivel en la jerarquía en que se clasifica la medición del valor razonable.

		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>31 de diciembre de 2019</b>				
Opción de tasa de interés (TIIE 91)	\$	-	-	-
Opción de tasa de interés (LIBOR3M)		-	238	-
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>238</b>	<b>-</b>

		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
Préstamos bancarios en USD	\$		3,949,297	
Préstamos bancarios en MXN			165,566	
<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>\$</b>		<b>4,114,863</b>	

		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>31 de diciembre de 2018</b>				
Opción de tasa de interés (TIIE 91)	\$	-	1,031	-
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)		-	1,576	-
<b>Total instrumentos financieros derivados</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>2,607</b>	<b>-</b>

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
Préstamos bancarios en USD	\$	-	2,528,918	-
Préstamos bancarios en MXN		-	472,213	-
<b>Total de préstamos bancarios</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>3,001,131</b>	<b>-</b>

**21. Costos de personal-**

Los principales conceptos que integran el costo del personal se muestran a continuación:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sueldos y salarios	\$	439,307	327,424
Aguinaldo		20,073	16,372
Bono anual		5,439	4,574
Compensaciones		13,583	9,873
	<b>\$</b>	<b>478,402</b>	<b>358,243</b>

**22. Arrendamientos operativos-**

**(a) Arrendamientos como arrendatario-**

El Grupo renta las instalaciones que ocupan sus oficinas bajo el esquema de arrendamiento operativo. Normalmente, los arrendamientos son por un período inicial de 5 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por rentas generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

Las rentas mínimas futuras sujetas a cancelación son como se muestra a continuación:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Menores a un año	\$	6,262	7,337
Entre uno y cinco años		18,786	14,664
	<b>\$</b>	<b>25,048</b>	<b>22,001</b>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se reconoció la cantidad de \$7,169 y \$14,967, respectivamente, como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos.

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

**(b) Arrendamientos como arrendador**

El Grupo arrienda porciones de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo. Las rentas mínimas futuras por arrendamientos no sujetos a cancelación son como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Menores a un año	\$	5,500	17,618
Entre uno y cinco años		16,673	88,095
	\$	<b>22,173</b>	<b>105,713</b>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se reconocieron \$9,946 y \$11,146, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

**23. 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.

**24. Compromisos-**

(a) El día 17 de junio de 2013, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Hampton Inn & Suites".

(b) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Urban" bajo el nombre comercial "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México".

**Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.  
y subsidiarias**

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- (c) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora Inca, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.
- (d) El día 15 de diciembre de 2017, Hotelera SF celebró 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. El 30 de septiembre de 2018, se canceló dicho contrato.
- (e) El día 18 de enero de 2017, Hotelera SF celebró 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.
- (f) El día 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Integrales PIN, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Irapuato bajo la marca Ibis a partir de esta fecha.
- (g) Tal y como se indica en la nota 13 al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.
- (h) El día 15 de enero de 2014, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación Hotelera con Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey, NL, bajo la marca Hilton Garden.

**25. Información financiera relevante (NO AUDITADA) – Cálculo del EBITDA ajustado**

El EBITDA ajustado representa el resultado de las operaciones recurrentes antes de impuestos, resultado integral de financiamiento, depreciación, amortización y partidas no recurrentes. Con el objetivo de presentar el resultado consolidado de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad de operación	\$	378,748	450,555
Depreciación y amortización		237,293	196,367
Gastos de adquisición y apertura de hoteles		15,540	26,017
Otros gastos indirectos no recurrentes		13,988	2,856
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>\$</b>	<b>645,569</b>	<b>675,792</b>

Esta información se presenta para propósitos de análisis adicional y no representa información requerida bajo las NIIF, para la presentación adecuada de la situación financiera ni los resultados de operación del Grupo ni de sus flujos de efectivo.

EBITDA, por sus siglas en inglés (Earnings before interest, taxes, OP depreciation and amortization).