

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Acciones
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	NO
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	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
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	I y II sin expresión de valor nominal
Serie	No aplica
Tipo	Ordinarias
Número de acciones	491,084,530
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

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 el 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

Periodo que se presenta:

2018-12-31

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:	8
Factores de riesgo:	23
Otros Valores:	34
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	34
Destino de los fondos, en su caso:	34
Documentos de carácter público:	35
[417000-N] La emisora	38
Historia y desarrollo de la emisora:	38
Descripción del negocio:	40
Actividad Principal:	40
Canales de distribución:	43
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	46
Principales clientes:	48
Legislación aplicable y situación tributaria:	48
Recursos humanos:	50
Desempeño ambiental:	51
Información de mercado:	51
Estructura corporativa:	55
Descripción de los principales activos:	57
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	63
Acciones representativas del capital social:	63
Dividendos:	64

[424000-N] Información financiera	65
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:	72
Resultados de la operación:	75
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	77
Control Interno:	86
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	86
[427000-N] Administración	89
Auditores externos de la administración:	89
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	89
Información adicional administradores y accionistas:	90
Estatutos sociales y otros convenios:	106
[429000-N] Mercado de capitales.....	116
Estructura accionaria:	116
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	117
[432000-N] Anexos.....	121

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Glosario de términos y definiciones:

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 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas ("Estados Financieros Consolidados 2018") y al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados en esas fechas ("Estados Financieros Consolidados 2017").
"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, Guillermo Ancira Elizondo, Enrique Gerardo Martínez Guerrero y Jorge Alberto Ancira Elizondo, cada uno por su propio derecho, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413, en su carácter de fideicomitentes, y Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve por Más, División Fiduciaria, como fiduciario.
"Fonatur"	El Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
"Grupo Chartwell"	El grupo de inversionistas dirigido por Carlos Gerardo Ancira Elizondo para el desarrollo de hoteles en México cuyas actividades se describen en la sección titulada "Resumen Ejecutivo - Nuestro desarrollo y nuestros accionistas principales" del presente documento.
"Hilton" o "HWI"	Hilton Worldwide, Inc.
"Indeval"	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V.
"INEGI"	El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
"INPC"	El Índice Nacional de Precios al Consumidor.
"ISR"	Impuesto sobre la renta.
"IVA"	Impuesto al valor agregado.
"LGEEPA"	La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
"LISR"	La Ley del Impuesto sobre la Renta.

"LMV"	La Ley del Mercado de Valores.
"m ² "	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 ocupados 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.
"Oferta"	La oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México a llevada a cabo por GHSF el pasado 11 de septiembre de 2014, cuyos valores quedaron inscritos en el RNV y mismos que se encuentran cotizando en la BMV.
"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.
"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"	Nexus Capital Private Equity Fund III, L.P., Walton México, Walton VI y Grupo Chartwell.
"Prospecto"	Prospecto de Colocación utilizado para la Oferta, mismo que está disponible en www.gsf-hotels.com .
"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 cuyas actividades se describen en la sección "Resumen Ejecutivo - Nuestro desarrollo y nuestros accionistas principales" del presente documento.
"Walton México"	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346
"Walton VI"	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413

Presentación de la información financiera y económica

En 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 2018, 2017 y 2016 por cada uno de los años terminados en esas fechas.

Resumen ejecutivo:

b) Resumen Ejecutivo

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

Introducción

Somos una 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 2018 operamos 21 hoteles, 13 propios (con 50% de propiedad o más) y 7 de terceros y 1 en co-inversión (con menos del 50% de propiedad), mismos que están ubicados en 13 ciudades de la República Mexicana. Al cierre de 2018 operamos un total de 5,772 habitaciones. De los 21 hoteles en operación, 8 son hoteles de playa, que suman 3,467 habitaciones, en tanto que 13 son hoteles urbanos que suman 2,305 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.

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga historia de éxito en la industria hotelera en México con una experiencia combinada de más de 110 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 20 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 37 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 Nexxus Capital y Walton Street Capital, se incorporó una parte del equipo directivo actual a GHSF en 2010 mediante la adquisición de tres hoteles propiedad de NH Hoteles con un total de 720 habitaciones operadas bajo la franquicia Hilton en las ciudades de Guadalajara, Monterrey y Ciudad Juárez. Dicha transacción también resultó en la obtención de los contratos de operación de los hoteles Krystal en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta. En julio de 2011, se inició, junto con Grupo Chartwell, el desarrollo 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 2018 a tener un portafolio de 27 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 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 durante 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 2020. 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 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 será de Ps. 493 millones. La Compañía aportará el 50% de la inversión y la apertura se estima durante el tercer trimestre de 2017. 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® Suites Insurgentes y operadas por Grupo Hotelero Santa Fe.

En noviembre 2016 anunciamos 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 donde implementamos un co-branding entre las marcas Reflect® Resorts & Spas y Krystal Grand® para nuestros tres hoteles en Punta Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta, que representan un total de 1,329 habitaciones.

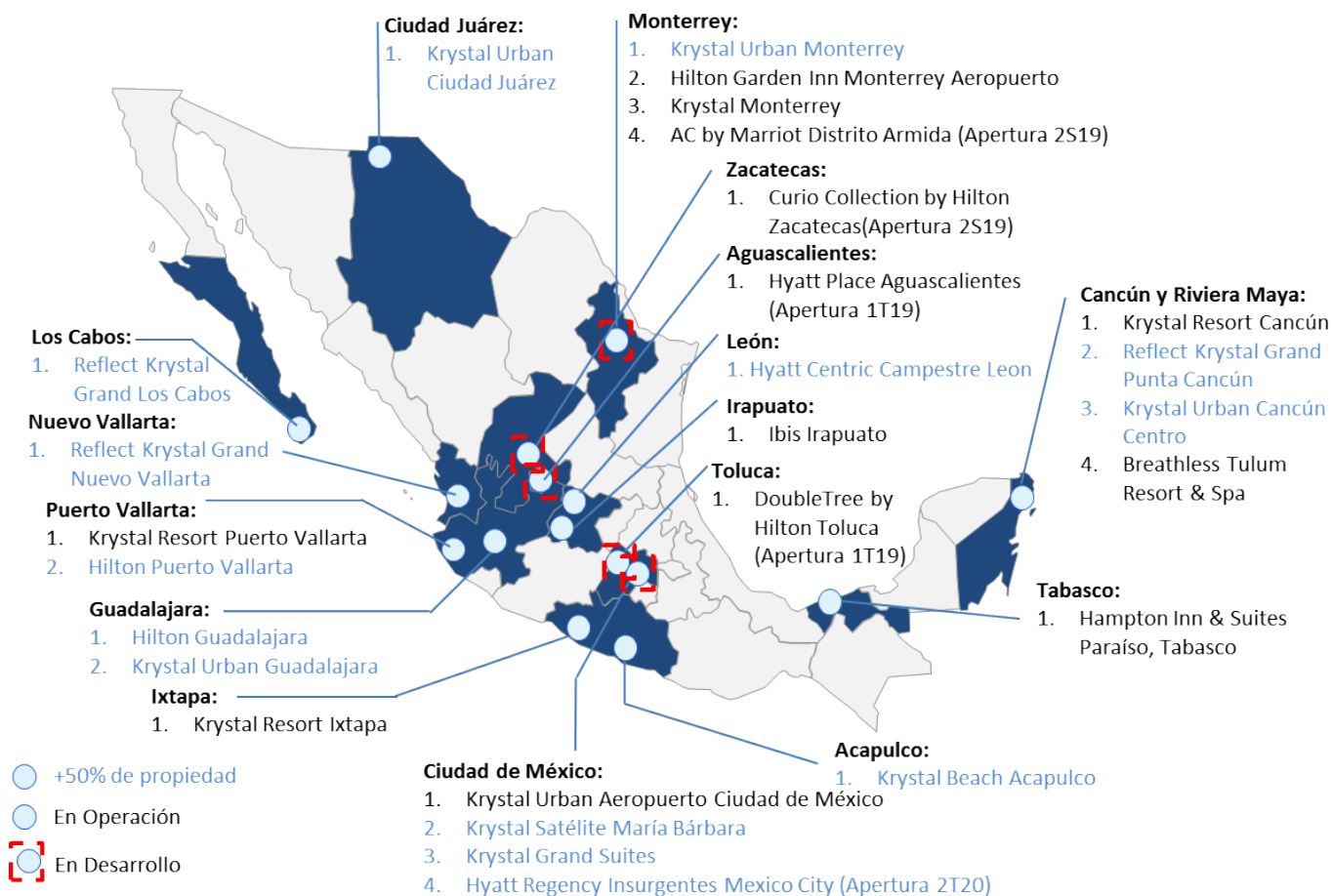
En junio del 2017 anunciamos la firma de un Contrato de Operación del Ibis Irapuato, un hotel tres estrellas/de negocios de 140 habitaciones ubicado en Irapuato, Guanajuato. El hotel que es propiedad de un tercero, se localiza en el 4to Cinturón Vial, cerca del centro de convenciones así como la zona 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 Cleviá 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 Cleviá Grand León. Este fue el primer contrato de franquicia HOTEL firma con Hyatt y es el primer Hyatt Centric que abrirá en el país.

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 2018, las habitaciones de nuestros hoteles 4 y 5 estrellas, y Gran Turismo, representan el 45%, 25% y 27% 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. Durante 2018, nuestros niveles de ocupación y ADR fueron de 63.8% y Ps. 1,445, respectivamente. Las métricas operativas para 2018 consideran 5,290 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,772, 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 periodo. Las 482 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 2018.

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/ franquiciada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado 2018
1	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	530	Krystal Resort (propia)	1964	5*	Nac: 91% EUA: 9% Otros: 0%
2	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4*	Nac: 96% EUA: 3% Otros: 1%
3	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	502	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 45% EUA: 21% Otros: 34%
4	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 89% EUA: 4% Otros: 7%
5	Cancún	Propio	Servicio Completo	Playa	395	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 53% EUA: 40% Otros: 7%
6	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	451	Hilton (franquiciada)	2012	Gran Turismo	Nac: 41% EUA: 57% Otros: 2%
7	Los Cabos	Propio	Todo Incluido	Playa	454	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 16% EUA: 84% Otros: 0%
8	Nuevo Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	480	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 87% EUA: 12% Otros: 2%
Total Playa					3,467				

9	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	450	Hilton (franquiada)	1994	Gran Turismo	Nac: 56% EUA: 44% Otros: 0%
10	Estado de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	215	Krystal (propia)	1994	5*	Nac: 95% EUA: 4% Otros: 1%
11	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Krystal Urban (propia)	2018	4*	Nac: 66% EUA: 33% Otros: 1%
12	Ciudad Juárez	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Urban (propia)	1998	4*	Nac: 73% EUA: 24% Otros: 3%
13	Aeropuerto de Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiada)	2015	4*	Nac: 21% EUA: 65% Otros: 14%
14	Paraíso, Tabasco	Operado	Servicio Completo	Urbano	117	Hampton Inn & Suites (franquiada)	2015	4*	Nac: 96% EUA: 4% Otros: 0%
15	Cancún	Propio	Servicio Completo	Urbano	246	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 62% EUA: 36% Otros: 2%
16	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	96	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 83% EUA: 16% 1
17	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2016	4*	Nac: 85% EUA: 10% Otros: 5%
18	Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	207	Krystal (propia)	2016	5*	Nac: 83% EUA: 12% Otros: 5%
19	Irapuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	140	Ibis (franquiada)	2017	3*	Nac: 94% EUA: 3% Otros: 3%
20	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	150	Krystal Grand Suites (propia)	2017	Gran Turismo	Nac: 77% EUA: 23% Otros: 0%
21	León	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Hyatt Centric (franquiada)	2019	3*	Apertura 2019
Total Urbano					2,305				
Total					5,772				

Nuestro ADR al 31 de diciembre de 2018 fue de Ps. 1,445 y de Ps. 1,445 en 2017. Nuestro RevPAR promedio fue de Ps. 922 en 2018 y de Ps. 956 en 2017. En 2018 y 2017, tuvimos ingresos totales por Ps. 2,065 millones y 1,582 millones, respectivamente, y UAFIDA de Ps. 675.8 millones y 528.2 millones, respectivamente.

En la siguiente tabla se muestran nuestras métricas operativas desglosadas por segmentos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, para hoteles operados tanto urbanos como de playa:

Cifras en Pesos		Acumulado Enero a Diciembre			
Clasificación de Hoteles		2018	2017	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación		22	22	-	0.0
Número de Habitaciones		5,290	4,644	646	13.9
Ocupación		63.8%	66.1%	(2.3 pt)	(2.3 pt)
ADR		1,445	1,445	(0)	(0.0)
RevPAR		922	956	(34)	(3.5)
1	Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	13	12	1	8.3
Número de Habitaciones		3,462	2,763	699	25.3
Ocupación		61.5%	63.6%	(2.1 pt)	(2.1 pt)
ADR		1,422	1,404	18	1.3
RevPAR		875	893	(18)	(2.0)
1.1	Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	8	7	1	14.3
Número de Habitaciones		2,310	1,887	423	22.4
Ocupación		62.9%	67.8%	(4.8 pt)	(4.8 pt)
ADR		1,485	1,477	8	0.5
RevPAR		935	1,001	(66)	(6.6)
1.2	Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	5	5	-	0.0
Número de Habitaciones		1,152	876	276	31.5
Ocupación		58.7%	54.6%	4.1 pt	4.1 pt
ADR		1,286	1,210	77	6.3
RevPAR		755	661	94	14.3
2	Hoteles en Administración⁽³⁾	9	10	(1)	(10.0)
Número de Habitaciones		1,828	1,881	(53)	(2.8)
Ocupación		68.2%	69.9%	(1.7 pt)	(1.7 pt)
ADR		1,484	1,499	(15)	(1.0)
RevPAR		1,011	1,048	(36)	(3.5)

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

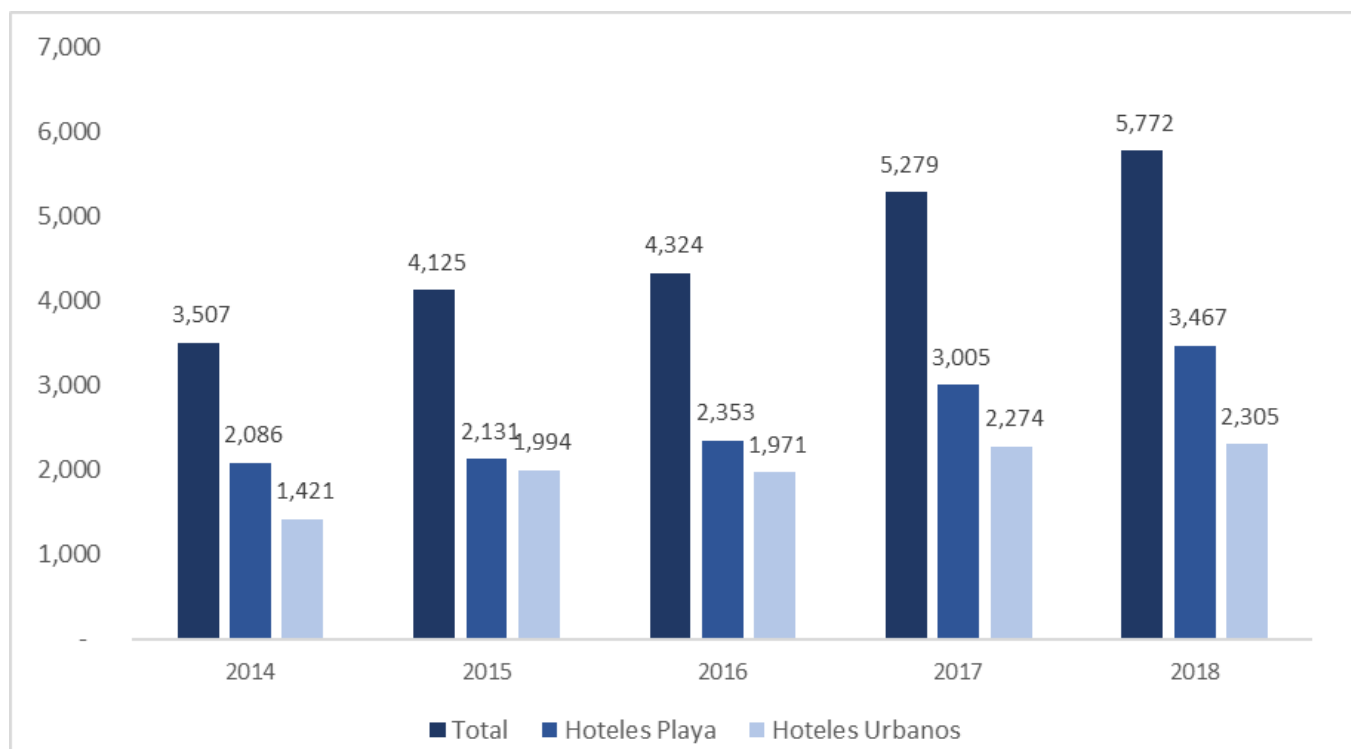
(1) El cambio en número de hoteles es debido a que Krystal Satellite María Bárbara evolucionó de hotel en etapa de habitaciones adicionales provenientes de Hilton Puerto Vallarta y Krystal Urban Cancun

(2) El cambio en el número de hoteles es debido a la reclasificación de la nota (1) y a la adición de los hoteles Reti Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Suites Insurgentes

(3) El incremento en número de hoteles y habitaciones es derivado las habitaciones incrementales de Krystal Puerto la salida del Krystal Pachuca de nuestro portafolio

En la siguiente gráfica se muestra el crecimiento en número de habitaciones operadas al 31 de diciembre de 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014.

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 2018 consideran 5,290 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,772, 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 482 habitaciones que se excluyen se detallan a continuación.

- i. 245 habitaciones de Club Vacacional
- ii. El efecto de 237 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 149 habitaciones de las 150 habitaciones del hotel Krystal Urban Monterrey estuvieron disponibles en el periodo, ya que el hotel estaba en remodelación debido al cambio de marca (1 habitación menos)
 - b. 388 habitaciones de las 451 habitaciones del hotel Hilton Puerto Vallarta estuvieron disponibles durante el periodo, ya que las operaciones de la expansión "The Hacienda" arrancaron a finales de marzo (63 habitaciones menos)
 - c. 373 habitaciones de las 480 habitaciones del hotel Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta estuvieron disponibles durante el periodo (107 habitaciones menos)
 - d. 35 habitaciones de las 140 habitaciones del hotel Hyatt Centric Campestre León estuvieron disponibles en el trimestre ya que las operaciones del hotel iniciaron el 1 de octubre de 2018 (105 habitaciones menos)
 - e. 476 habitaciones de las 530 habitaciones del hotel Krystal Resort Puerto Vallarta estuvieron disponibles durante el periodo (54 habitaciones menos)
 - f. 93 habitaciones del Krystal Pachuca estuvieron disponibles en el periodo (93 habitaciones más)

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

Habitaciones 2018	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,462	1,828	5,290
Club Vacacional	53	192	245
No Disponibles	276	-39	237
Total Habitaciones	3,791	1,981	5,772

Resumen de 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	
	2018	2017	2016
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	102,804	288,015	173,158
Cuentas por cobrar	170,882	135,187	84,788
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,255	9,467	13,790
Otras cuentas por cobrar	410,252	353,136	58,775
Inventarios	29,052	15,454	8,579
Pagos anticipados	20,930	16,598	13,286
Depósito en garantía por adquisición del hotel	0	24,176	11,570
Total del activo circulante	744,175	842,033	2,022,375
Activo no circulante			
Efectivo restringido	134,755	103,655	67,486
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,682,110	7,590,232	3,452,931
Otros activos	20,436	20,377	43,344
Inversiones en asociadas	120,324	35,970	32,706
Impuestos a la utilidad diferidos	118,790	101,982	112,438
Crédito mercantil	354,815	332,053	107,994
Total del activo no circulante	9,431,230	8,184,269	3,816,899
Total activo	10,175,405	9,026,302	5,839,274

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	254,802	168,361	138,031
Proveedores	186,464	109,544	71,765
Pasivos acumulados	91,448	145,610	53,663
Provisiones	29,890	46,935	61,652
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,541	15,924	-
Anticipos de clientes	44,347	40,590	25,374
Total pasivo circulante	717,492	526,964	350,485
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,740,161	2,342,279	1,264,592
Beneficios a los empleados	5,473	4,179	3,867
Impuestos a la utilidad diferidos	867,715	813,090	74,417
Otros pasivos	479	729	979
Total del pasivo no circulante	3,613,828	3,160,277	1,343,855
Total del pasivo	4,331,320	3,687,241	1,694,340
Capital contable			
Capital social	3,454,707	3,454,707	3,454,707
Recompra de acciones	-413,67	-13,145	-23,468
Reserva legal	190,493	190,493	190,493
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	80,000
Utilidades retenidas	864,903	598,953	382,962
Capital contable -Atribuible a accionistas de la Compañía	4,548,736	4,311,008	4,084,694
Participación no controladora	1295,349	1,028,053	60,240
Total del capital contable	5,844,085	5,339,061	4,144,934
Total pasivo y capital contable	10,175,405	9,026,302	5,839,274

	Estados Consolidados de Utilidad Integral (Miles de Pesos)		
	Por los años terminados al 31 de		
	2018	2017	2016
Ingresos de Operación:			
Habitaciones	1,105,587	900,505	708,014
Alimentos y bebidas	731,512	477,621	332,351
Otros	227,842	203,370	180,800
Total de ingresos de operación:	2,064,941	1,581,496	1,221,165
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones	223,853	181,134	133,512
Alimentos y bebidas	414,042	284,930	194,672
Otros	31,590	23,337	18,139
Total de costos departamentales y gastos:	669,485	489,401	346,323
Utilidad departamental	1,395,456	1,092,095	874,842
Gastos indirectos:			
Administración	280,945	248,089	210,028
Publicidad y rentas	189,787	138,903	115,104
Mantenimiento y costos energéticos	221,638	155,143	110,843
Total de gastos indirectos	692,370	542,135	435,975
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación	703,086	549,960	438,867
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial	7,188	7,077	5,381
Seguros	22,454	16,933	12,010
Depreciación y amortización	196,367	144,173	112,058
Gastos pre operativos	13,300	24,031	2,546
Gastos de expansión	12,717	18,290	15,742
Otros	505	4,390	1,216
Total gastos inmobiliarios y depreciación	252,531	214,894	148,953
Utilidad de operación	450,555	335,066	289,913
Ingreso (costo) financiero:			
(Gasto) por intereses, neto	-137,916	-77,584	-33,294
(Pérdida) en cambios, neta	7,624	20,440	-59,471
Otros costos financieros	-7,243	-3,377	-2,158
(Costo) financiero, neto	-137,535	-60,521	-94,923
Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes	972	3,152	2,491
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad y participación no controladora	313,992	277,697	197,481
Impuestos a la utilidad	46,655	90,315	37,262
Utilidad (pérdida), neta	267,337	187,382	160,219
Propietarios de la compañía	265,950	215,991	159,988
Participación no controladora	1,387	-28,609	231
Utilidad (pérdida) controladora, neta	267,337	187,382	160,219
Utilidad básica por acción	0.55	0.38	0.41

Accionistas Principales**Walton Street Capital**

Walton Street Capital es una firma de inversión de capital privado. Desde su Fundación en 1994, afiliados de Walton Street Capital han recaudado capital de una gran variedad de inversionistas como fondos de pensiones, fundaciones, bancos, compañías de seguros, fondos de fondos, y clientes

con alto poder adquisitivo por un monto superior a US\$ 12,000 millones. Filiales de Walton Street Capital han invertido o cometido a invertir más de US\$ 10,000 millones en más de 350 transacciones.

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 32 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 32 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 27 años en el sector y han trabajado juntos por más de 17 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 2018 ésta representó el 8.7% del PIB nacional. Adicionalmente la OMT posiciona a México dentro de los primeros ocho países a nivel mundial con respecto a llegadas de turistas internacionales atrayendo a 41 millones de turistas internacionales en 2018. La industria hotelera en México ha tenido una presencia de marcas internacionales por varias décadas, en parte por las atractivas condiciones de la industria y la importancia que tiene el sector turístico en el país.

El turismo ha experimentado un crecimiento significativo durante los últimos años. El número de pasajeros que se transportan en avión en México ha incrementado a una tasa base anual compuesta de 7%[1] de 2010 a 2018. En términos de ingreso por turismo, México está posicionado en el lugar 6, con EUA \$23[2] mil millones en 2017. De conformidad con el Consejo de Viajes y Turismo Mundial (*World Travel and Tourism Council*), se espera que la industria de viajes y turismo en México incremente su participación en el PIB aproximadamente 400 puntos base de 2013 a 2023.

Por otra parte, la actividad industrial y comercial en el país ha generado una demanda hotelera estable que en nuestra opinión aún no está completamente atendida y demuestra bajos niveles de penetración comparada con mercados más desarrollados. Estados Unidos tiene 1.6 habitaciones de hotel por cada 100 habitantes, mientras México tiene únicamente 0.6[3]. La industria hotelera urbana en México continúa siendo un mercado en crecimiento y la oferta se encuentra altamente fragmentada. De acuerdo con Armando de la Cruz, Presidente de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles, 80% de los hoteles en México son independientes, por lo que no están afiliados a una marca nacional o global. Debido al potencial para convertir dichos hoteles en hoteles administrados profesionalmente, consideramos que lo anterior representa una oportunidad adicional de crecimiento para GHSF. Además, la industria turística en México ha experimentado un crecimiento desde los mínimos cíclicos con la ocupación habiéndose recuperado para alcanzar los niveles máximos previos, situándose en promedio a 60.9% a nivel nacional. En la medida que las condiciones económicas favorables en México continúen, 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 contraciclicidad de los destinos. El 66% de nuestra clientela es nacional, 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 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 solidos 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 22 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), 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 la primera cadena 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 2018, nuestra razón de empleados por habitación disponible fue de 0.6, 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 2018 el 52% 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 ayuden 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 15 años en distintas empresas hoteleras tanto nacionales como internacionales, incluyendo Krystal y nuestros hoteles bajo la franquicia Hilton, y en promedio cuentan con 25 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.

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 Gestion 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. 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 - Tel.+52 (55) 5261-4508

[1] Secretaría de Comunicaciones y Transportes 2018.

[2] Organización Mundial de Turismo 2018.

[3] Organización Mundial de Turismo 2014.

Factores de riesgo:

c) Factores de Riesgos

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

Riesgos relacionados con nuestro negocio y operación

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

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

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

Estamos concentrados geográficamente en México.

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

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

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

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

Estamos concentrados en una sola industria y en activos significativos.

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

Al cierre de 2017 operamos un total de 21 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 2018, el 75% de las ventas de nuestros hoteles de playa se generaron a través de canales de venta comisionables. Durante dichos períodos, respecto de las ventas de nuestros hoteles urbanos el 39% 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 45% de las habitaciones que operamos al cierre del 31 de diciembre de 2018 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, pudiera afectar adversamente la tarifa o ingreso por habitación y, consecuentemente, nuestra situación financiera. Generalmente un número menor al 6% de nuestras habitaciones que se reservan o compran por Internet se hacen a través de páginas web propias o aquellas mantenidas por nuestros franquiciantes y la diferencia se adquiere a través de intermediarios o agencias para viajes por Internet que compiten con nosotros. Normalmente, estos intermediarios adquieren con anticipación tarifas con descuentos negociados con los hoteles participantes resultando en tarifas o ingresos por

habitación inferiores a las ofrecidas directamente por los mismos hoteles y operadores. Si los clientes desarrollan cierto grado de lealtad hacia las marcas ofrecidas por estos intermediarios en vez de las propias, la percepción y valor de nuestras marcas y hoteles podrían verse afectados adversamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimamos que nuestras marcas y nombres comerciales constituyen un componente importante para nuestro negocio y el negocio hotelero en general. Nuestros clientes y nuestros canales de distribución reconocen nuestras propiedades bajo las marcas con las que las operamos. El éxito de nuestro negocio depende en parte de nuestra facultad de utilizar ininterrumpidamente nuestros derechos de propiedad industrial e intelectual a fin de incrementar el conocimiento de nuestras marcas y su desarrollo ulterior tanto en el mercado mexicano, como en los mercados internacionales. Monitorear el uso no autorizado de nuestra propiedad industrial e intelectual es difícil. En el futuro, podría ser necesario acudir a procedimientos litigiosos para reforzar nuestros derechos de propiedad industrial e intelectual, o a fin de determinar la validez y alcance de los derechos de propiedad intelectual de terceros. Litigios de este tipo podrían resultar en costos sustanciales y vernos obligados a destinar recursos para tales fines, cuyo resultado podrían ser reconversiones 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 17 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.

Posibles conflictos de interés de Principales Accionistas y consejeros

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

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

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

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

La industria hotelera es constantemente afectada por diversos factores operativos.

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

- La constante competencia de otros hoteles en mercados comunes;
- exceso de construcción de hoteles en mercados comunes y, por ende, mayor oferta de habitaciones que puede afectar adversamente las tarifas e ingresos;
- factores climatológicos
- 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); 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 ocupa el lugar 6 del ranking mundial en términos de llegadas de turistas internacionales. No podemos asegurar que factores ajenos a nosotros como los niveles de los precios del petróleo (disponibilidad de combustibles), la situación de la industria aeronáutica mundial y la situación político económica en los países de la Unión Europea podrán mantenerse positivamente para continuar ubicando a México como un destino preferido para el arribo de los turistas internacionales. Una baja en la afluencia de visitantes internacionales a nuestro país redundará en una disminución en nuestros ingresos lo que podría afectar significativamente nuestro negocio y condición financiera en el futuro.

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

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

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

La complejidad del escenario económico internacional en lo referente a la industria de la aviación, influye necesariamente en el comportamiento de la industria turística mundial. La industria de la aviación se ha caracterizado por los altos costos de operación, siendo su principal indicador el costo del combustible y la oferta de tarifas altas, incididas por, entre otros factores, la falta de infraestructura adecuada para el transporte aéreo, la disponibilidad y costo de espacios en las terminales, cambios en regulaciones aplicables a la industria, entre otros. Son precisamente las llegadas de turistas a nuestro país las que detonan los movimientos en el termómetro de la evolución y crecimiento del fenómeno turístico en México. Por lo anterior, una constante cancelación de vuelos por saturación de terminales y aeropuertos, cambios repentinos en precios de los vuelos y, consecuentemente, un cambio en las preferencias de los viajeros para utilizar medios de transporte alterno, 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 4.45% para 2016, 6.68% para 2017 y 7.62% para 2018. Si en el futuro incurrimos en deuda denominada en pesos mexicanos podría estar sujeta a altas tasas de interés. En relación con el dólar, el peso se depreció 16.1% en 2016, se apreció 4.4% en 2017 y se depreció 19.1% en 2016.

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.

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.

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 3.36% para el 2016, 6.67% para el 2017 y 4.83% para el 2018, según lo publicado por el Banco de México y el INEGI. Altas tasas de inflación podrían afectar adversamente nuestro negocio y resultados de operaciones, reduciendo el poder adquisitivo del consumidor y, afectando adversamente la demanda del consumidor respecto de nuestros servicios, aumentando nuestros costos más allá de los niveles que nosotros podríamos repercutir a nuestros consumidores y disminuyendo nuestro beneficio e ingresos en la medida que la inflación exceda el crecimiento en nuestros niveles de precio.

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

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

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

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

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

- La volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- la percepción de los inversionistas respecto de nuestros prospectos y los prospectos de nuestro sector;
- la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- los actos que realicen nuestros accionistas principales en relación con la disposición de las Acciones de las que son titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar nuestras decisiones corporativas;
- las contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario turístico nacional o internacional, que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;

- un aumento en la competencia;
- la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, leyes relacionadas con el medio ambiente, entre otras, que sean aplicables a nosotros o a nuestras Acciones;
- las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
- los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

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

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

Nuestros Principales Accionistas son titulares indirectamente de aproximadamente el 34.6% 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;
- 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.

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 está aplicando los recursos obtenidos de la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el 11 de septiembre de 2014 en los siguientes rubros:

- Aproximadamente el 78% de los recursos netos recibidos han sido aplicados a adquisiciones de hoteles; y
- aproximadamente el 22% de los recursos netos recibidos han sido utilizados para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital, en el entendido que no se ha determinado un uso específico.

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

- Aproximadamente 95% de los recursos netos que recibimos serán utilizados en las adquisiciones futuras de hoteles.
 - Aproximadamente 5% de los recursos netos serán destinados para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondeo de gastos de capital, en el entendido que a esta fecha no se ha determinado un uso específico.
-

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 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. Adicionalmente, este Reporte Anual se encuentra a disposición de los inversionistas en nuestra página electrónica de internet 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.

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 habitation 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 26 de enero de 2018, la Compañía anunció la renovación del contrato de prestación de servicios de formador de mercado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero. Esta renovación de contrato reafirma el compromiso de la Compañía de mejorar la liquidez de la acción. UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero, en su carácter de formador de mercado, continuará operando las acciones de HOTEL que se encuentran listadas en la Bolsa Mexicana de Valores. Con la renovación del programa de formado de mercado, junto con el fondo de recompra autorizado por su Consejo de Administración, HOTEL reafirma su compromiso con sus inversionistas de mantener esfuerzos para proporcionar mayor liquidez a sus acciones.

El 12 de febrero de 2018, la Compañía anunció la firma de un Contrato de Operación del hotel 4 estrellas Hyatt Place de Aguascalientes, ubicado en Aguascalientes, que cuenta con 144 habitaciones. Dicho hotel está en construcción y se espera su inauguración para el 1T19. Este Contrato de Operación está en línea con la estrategia de expansión de la Compañía, la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de ciudad, mediante hoteles con ubicaciones estratégicas y que contempla la operación de marcas de terceros.

El 23 de febrero de 2018, la Compañía anunció su Guía de Resultados 2018, anticipando: i) Ingresos Totales de Ps. 2,250 millones; y, ii) UAFIDA de Ps. 803 millones. Esta guía se preparó utilizando un tipo de cambio promedio de Ps. 19.00 por dólar americano.

El 2 de abril de 2018, la Compañía anunció 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 del proyecto estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 520 millones, y su apertura fue llevado a cabo en el 1T18, como se había previsto.

El 16 de abril de 2018, la Compañía anunció la publicación de su Segundo Reporte de Responsabilidad Social con base en los diez principios del Pacto Mundial de la ONU. En este reporte los grupos de interés de HOTEL podrán seguir el progreso de la Compañía en materia de sostenibilidad. En este periodo, HOTEL inició con el proceso de elaboración de su primer estudio de Materialidad con las tareas de investigación, análisis y un programa de interlocución y diálogo con diversos grupos de interés. En base a las conclusiones de este estudio, los esfuerzos de la Compañía

estarán dirigidos hacia los temas más relevantes, generando un impacto positivo para sus grupos de interés internos y externos. A través de este reporte la Compañía reforzará e impulsará los diez principios del Pacto Mundial dentro de su área de influencia y cooperará y colaborará con grupos de interés, y contribuirá con los Objetivos de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas.

El 5 de junio de 2018, la Compañía anunció la firma de una alianza estratégica con AMResorts. Con esta alianza estratégica se implementará un co-branding entre las marcas Reflect® Resorts & Spas y Krystal Grand® para los hoteles en Punta Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta, que en conjunto representan un total de 1,329 habitaciones. Con esta alianza se espera aumentar las ventas de los tres hoteles de manera significativa, además de que podría expandir este esquema a una cantidad mayor de hoteles. Esta alianza estratégica entró en vigor el 1 de Julio de 2018. Es importante destacar que AMResorts se hará responsable de la comercialización, ventas y marketing de las propiedades, que dará a la Compañía un mayor crecimiento de ventas internacionales, y por lo tanto un mayor porcentaje de sus ingresos dolarizados, así como una mayor captación de clientes gracias a los canales de distribución de Apple Leisure Group, que es el operador más grande del mundo para viajes de placer a México, la República Dominicana, y uno de los más grandes del Caribe. HOTEL mantiene la propiedad de los hoteles y continuará llevando la operación de los mismos. La firma de esta alianza estratégica le dará la Compañía acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Lo anterior combinado con la capacidad probada de HOTEL como el mejor operador de hoteles en México, impulsará los resultados de estas propiedades.

El 19 de Julio de 2018, la Compañía anunció al público inversionista los siguientes cambios en su Equipo Directivo: El nombramiento de Francisco Zinser Cieslik como Vicepresidente Ejecutivo, no miembro del Consejo de Administración. Francisco Zinser, quien hasta ahora ocupaba la posición de Director General, queda ahora designado como Vicepresidente Ejecutivo, sin ser parte del Consejo de Administración y se enfocará principalmente a expansión, desarrollo y estrategia de la compañía, así como finanzas corporativas y relación con inversionistas. El nombramiento de Francisco Medina Elizalde como Director General de La Compañía. Francisco Medina, quien anteriormente tenía el cargo de Director General Adjunto de HOTEL, continuará encargado de la operación de la compañía. Dichos cambios se aplicarán a partir del 20 de Julio 2018. Tanto Francisco Zinser Cieslik como Francisco Medina Elizalde mantienen sus posiciones en los comités ejecutivo y de operación de la compañía. Francisco Zinser Cieslik cuenta con más de 32 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Operaciones y Director Global de Estrategia y Desarrollo de NH Hoteles, Director de Desarrollo y Expansión de Grupo Posadas, así como Director General de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Ha sido Director General de Hotel desde el 1 de junio de 2013. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Francisco Medina Elizalde cuenta con más de 32 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director General de NH Hoteles Latinoamérica, Director Regional de Operación de Grupo Posadas y Director de Operaciones de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Desde el 1 de junio de 2013 ha venido desempeñándose como Director General Adjunto de HOTEL. Estudió una Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad de Guadalajara.

En el 3T18, terminamos del contrato por mutuo acuerdo con la franquicia Hilton Hotels & Resorts, respecto al hotel Hilton Garden Inn Monterrey. La Compañía procedió a cambiar la marca del hotel de acuerdo con lo planeado a Krystal Urban Monterrey. Este hotel está ubicado cerca del puente "atirantado".

El 27 de agosto de 2018, la Compañía anunció la firma del contrato de adquisición del hotel Clevia Grand León con una asociación del 50%. Este hotel 5 estrellas se encuentra en León, Guanajuato y cuenta con 140 habitaciones. Actualmente se están evaluando alternativas de marca para la propiedad. La inversión fue por un total de Ps. 383 millones. Del total de la inversión, Ps. 127 millones son deuda y HOTEL contribuyó con Ps. 128 millones de los cuales representan 50% del capital y consolidará la operación del hotel en sus estados financieros. El otro 50% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que actualmente son dueños del hotel. El hotel está ubicado en "Puerta Bajío", una ubicación premium en un desarrollo Inmobiliario mixto con centro comercial, residencial y oficinas. Se encuentra al norte de la ciudad dentro de la "zona dorada" y es una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad.

El 10 de septiembre de 2018, la Compañía anunció la firma del contrato de operación del hotel 4 estrellas DoubleTree by Hilton Toluca, que cuenta con 142 habitaciones ubicado en la zona industrial de Toluca, Estado de México. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la avenida Boulevard Industria Minera muy cerca de las plantas de General Motors, FCA, Coca Cola FEMSA y Heineken.

El 25 de octubre de 2018, la Compañía anunció su guía 2018 actualizada: Ingresos Totales 2018e: Ps. 2,010 millones. UAFIDA 2018e: Ps. 670 millones. Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00

El 10 de diciembre de 2018, La Compañía anunció la firma de una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados y AMResorts con el objetivo de desarrollar el hotel Breathless Tulum Resort & Spa, de la categoría Gran Turismo. La construcción de este resort iniciará en el 2T19 y contará con 300 habitaciones. La inversión total estimada que se llevará a cabo del 2019 al 2021, será de aproximadamente US\$ 80 millones. Del total de la inversión, se estima que US\$ 32 millones sean deuda, HOTEL contribuirá con aproximadamente US\$ 12 millones, los cuales representan 25% del capital. El otro 75% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados. Se estima la apertura del hotel para la segunda mitad del 2021. El modelo de gestión de esta propiedad será similar al que anunciamos recientemente para los tres resorts Reflect Krystal Grand. HOTEL estará encargado de la operación de la propiedad. AMResorts será responsable de la comercialización, ventas y marketing, lo cual dará a la propiedad un alto porcentaje de ingresos dolarizados debido a sus ventas internacionales, así como una sólida captación de clientes, principalmente americanos, gracias a los canales de distribución de Apple Leisure Group, que es el operador verticalmente integrado más grande del mundo para viajes de placer a México, la República Dominicana, y uno de los más importantes para el Caribe. Este desarrollo va en línea con la estrategia de diversificación de la Compañía, la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de playa con socios locales.

El 15 de enero de 2019, la Compañía anunció la firma del contrato de franquicia con Hyatt para el hotel Hyatt Centric León Campestre, actualmente el Clevia Grand León. Este hotel de 5 estrellas está en Guanajuato, México, cuenta con 140 habitaciones y está ubicado en "Puerta Bajío", una zona premium dentro de un desarrollo inmobiliario mixto con centro comercial, oficinas y departamentos residenciales. Se encuentra al norte de la ciudad dentro de la Zona Dorada, una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad. El cambio de marca del hotel se espera ocurra en el 1T19. Este es el primer contrato de franquicia que La Compañía firma con Hyatt y es el primer Hyatt Centric que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.

El 5 de febrero de 2019, la Compañía anunció la firma del segundo contrato de franquicia con Hyatt para el hotel Hyatt Regency Insurgentes Mexico City que se estima que se inaugure en el 2T20. Este hotel de Gran Turismo tendrá 250 habitaciones y estará ubicado en Insurgentes Sur frente al World Trade Center y el Polyforum Siqueiros, en un desarrollo inmobiliario mixto que también incluye un centro gastronómico, área comercial,

residencial y estacionamiento. Este es el segundo contrato de franquicia que HOTEL firma con Hyatt después del recientemente anunciado hotel Hyatt Centric Campestre León y es el segundo Hyatt Regency que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.

El 6 de febrero de 2019, la Compañía anunció su guía de resultados estimados para el año 2019, anticipando: i) Ingresos Totales de Ps. 2,330 millones; y, ii) UAFIDA de Ps. 780 millones. Esta guía se preparó utilizando un tipo de cambio promedio de Ps. 19.00 por dólar americano.

El 14 de marzo de 2019, la Compañía anunció que la construcción del Hyatt Regency Mexico City Insurgentes se encontraba sujeta a una suspensión temporal como parte de un programa del nuevo gobierno de la ciudad de México con el fin de revisar documentación de grandes obras. La Compañía dió cumplimiento a carta cabal a todos los trámites y permisos necesarios para llevar a cabo la obra, por lo que previó que la suspensión temporal fuera de corto plazo. Hyatt Regency Mexico City Insurgentes es uno de los 27 hoteles del portafolio de la Compañía y uno de seis que actualmente están en construcción. La Compañía no esperaba efectos negativos si la suspensión fuera de corto plazo.

El 15 de marzo de 2019, la Compañía anunció que Nexxus Capital, uno de los fundadores de la Compañía, a través de su fondo Nexxus Capital Private Equity Fund III L.P. ("Nexxus"), inició el proceso de distribuir 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. Esta distribución corresponde al proceso natural de salida de Nexxus en su carácter de accionista temporal. 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). La distribución finalizó durante marzo 2019. Finalmente, la Compañía tiene el beneplácito de que en el corto y largo plazo esto incrementará las perspectivas de liquidez y bursatilidad de sus acciones y de la misma forma soportará el objetivo de HOTEL en dar mayor valor a sus inversionistas.

Esta sección contiene la descripción parcial de algunos de los eventos relevantes. Para mayor información favor de visitar: 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 contará con un total de 140 habitaciones y fortalecerá el posicionamiento de esta nueva marca. Se estima que entrará en operación 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 se espera que entre 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 se estima para el habitación trimestre del 2017.

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, 100 unidades de Condo-Hotel así como un centro gastronómico. Ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur en la Ciudad de México, la inversión durante 2016 y 2017 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 primera mitad de 2018. 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 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, que se llevará a cabo durante 2016 y 2017, será de Ps. 493 millones. La Compañía aportará el 50% de la inversión y la apertura se estima durante el tercer trimestre de 2017. Éste es el primer proyecto de estancias prolongadas de la Compañía, que consta de un edificio que contará con aproximadamente 200 suites, que serán comercializadas bajo la marca Krystal® 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 124 habitaciones ubicado en la ciudad de Pachuca, Hidalgo. El hotel, que es propiedad de un tercero, se localiza en Blvd. Rojo Gómez No. 104, en la zona adyacente a la Central de Autobuses y a sólo 10 minutos del Centro Histórico de la ciudad. Adicionalmente, el propietario del hotel llevará a cabo las adecuaciones y mejoras necesarias para asegurar los estándares de la marca Krystal® de acuerdo a un plan de remodelación integral.

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 franquicia de una reconocida marca internacional una vez terminada la construcción, estimada para el segundo trimestre del 2019.

En junio del 2017, 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 la inauguración del hotel para la segunda mitad del 2018.

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 una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados y AMResorts con el objetivo de desarrollar el Breathless Tulum Resort & Spa categoría Gran Turismo. El resort iniciará construcción en el 2T19 y contará con 300 habitaciones. La inversión total estimada que se llevará a cabo del 2019 al 2021, será de aproximadamente US\$ 80 millones. Del total de la inversión, se estima que US\$ 32 millones sean deuda, HOTEL contribuirá con aproximadamente US\$ 12 millones los cuales representan 25% del capital. El otro 75% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados. Se estima la apertura del hotel para la segunda mitad del 2021.

Al 31 de Diciembre del 2018 teníamos en nuestro portafolio 27 hoteles incluyendo 6 en construcción de los cuales somos propietarios de 14, contamos con una participación del 15% en el hotel Hilton Garden Inn ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey y 25% de participación en el Breathless Tulum Resort & Spa. En total operamos 6,808 habitaciones, 2,305 habitaciones en hoteles urbanos y 3,467 habitaciones en hoteles de playa que representan el 45% y 55% de las habitaciones totales, respectivamente. Esperamos continuar creciendo a través de adquisiciones de hoteles, del desarrollo total o parcial de hoteles y de la operación de hoteles propiedad de terceros.

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. A la fecha de este Reporte Anual, 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	35	En Proceso	Paraíso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	33	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	31	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	27	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	16	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	11	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	1	En Proceso	León	Guanajuato
Subtotal Urbano		2,305							
14	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
15	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa	Guerrero
16	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
17	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
18	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Si	Acapulco	Guerrero
19	Reflect Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
20	Reflect Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	16	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
21	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	11	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
Subtotal Playa		3,467							
Total en Operación		5,772							
22	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 2T-20		Ciudad de México	Ciudad de México
23	AC by Marriott Distrito Amida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2S-19		Monterrey	Nuevo León
24	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-19		Zacatecas	Zacatecas
25	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-19		Aguascalientes	Aguascalientes
26	DoubleTree by Hilton Toluca	142	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-19		Toluca	Estado de México
27	Breathless Tulum Resort & Spa	300	25%	Playa	Gran Turismo	Apertura estimada 2S-21		Tulum	Quintana Roo
Total en Construcción		1,036							
Total		6,808							

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 3,467 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 2018 en los hoteles de playa fue de 62% mientras que en 2017, dicha ocupación alcanzó 69%. La tarifa diaria promedio en los hoteles de playa fue de Ps. 2,079 en 2018 y de Ps. 1,914 en 2017. El RevPAR fue de Ps. 1,283 en 2018, mientras que dicho RevPAR fue de Ps. 1,329 en 2017.

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 13 hoteles urbanos con capacidad de 2,305 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 5 son propiedad de terceros.

El promedio de ocupación durante el 2018 en los hoteles urbanos fue de 61% mientras que en 2017, dicha ocupación alcanzó 43%. La tarifa diaria promedio en los hoteles urbanos fue de Ps. 1,382 en 2018 y de Ps. 1,341 en 2017. El RevPAR fue de Ps. 849 en 2018, mientras que dicho RevPAR fue de Ps. 581 en 2017.

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.

○ Categorías

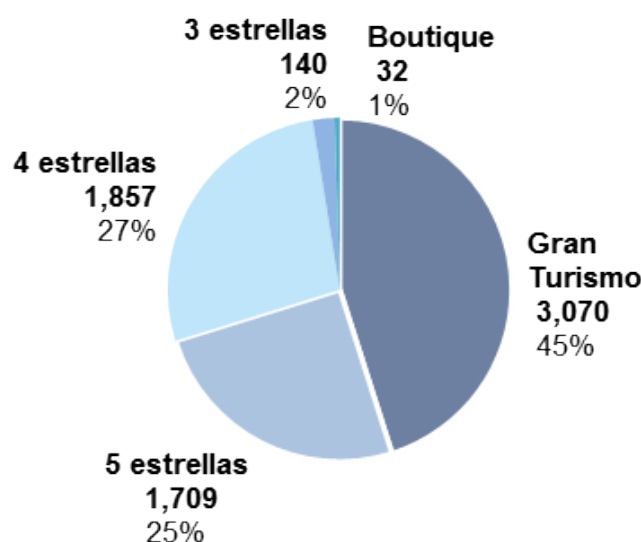
Nuestros hoteles operan en las siguientes categorías.

- **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 Hilton Garden Inn 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, Krystal Pachuca, Krystal Beach Acapulco y AC by Marriot Monterrey[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
- **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, Hilton Puerto Vallarta Resort, Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Insurgentes[3] y Krystal Grand Reforma Uno - Mexico City se encuentran dentro de este concepto.

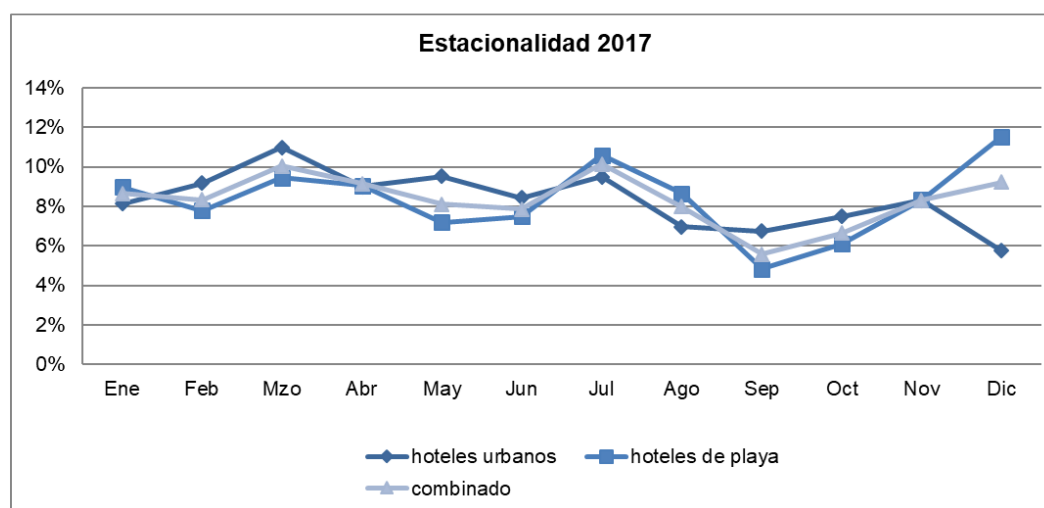
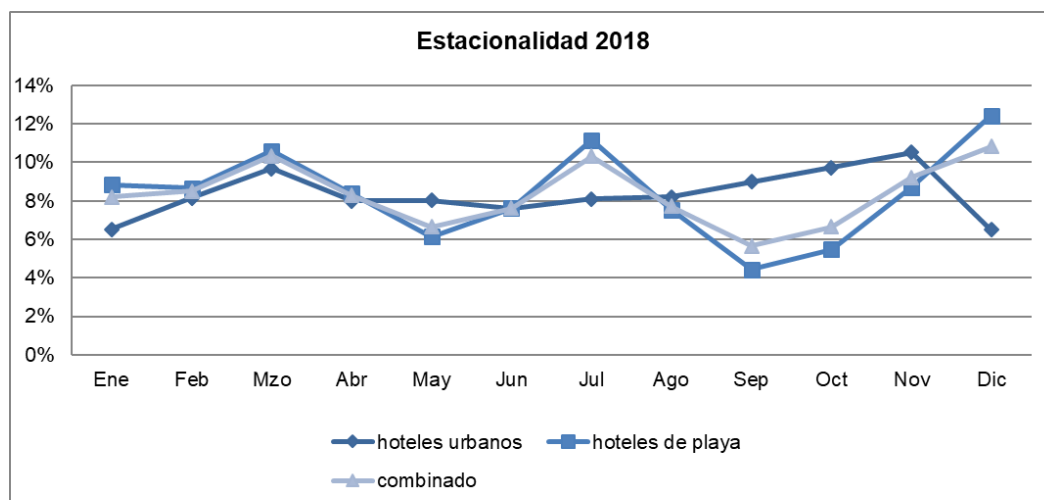
Al 31 de Diciembre del 2018, las habitaciones de nuestros hoteles se distribuyen en categorías según lo señalado en la siguiente gráfica:



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 periodos vacacionales, mientras que durante los periodos vacacionales los hoteles de playa muestran mayor ocupación y niveles de ingresos.

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



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

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

[2] Se estima que el hotel entrara en operaciones en el segundo trimestre del 2019

[3] Se estima que el hotel entrara en operaciones en la segunda mitad del 2019

Canales de distribución:

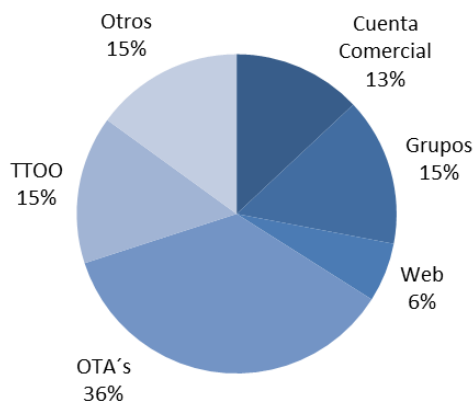
ii) Canales de Distribución

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

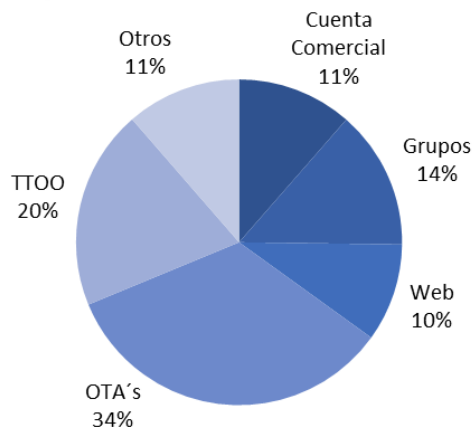
- OTAs, como PriceTravel, BestDay, Despegar, Expedia y Travelocity;
- TTOOs Nacionales;
- TTOOs Internacionales;
- ventas a través de nuestra fuerza de ventas corporativa (Grupos); y
- nuestras propias páginas de internet.

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 2017

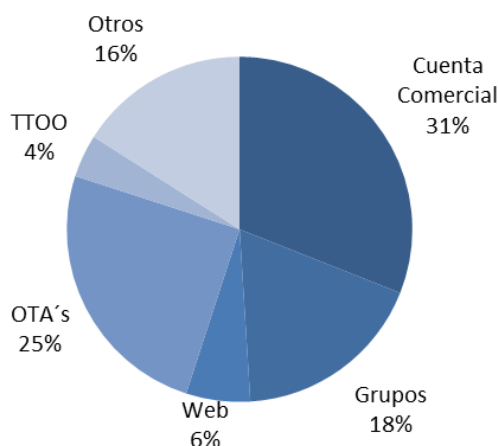


Grupo Hotelero Santa Fe 2018

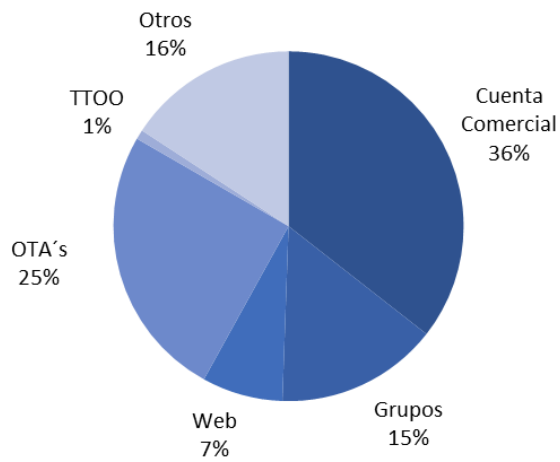


A diferencia de las ventas en nuestros hoteles de playa, la composición de las ventas de nuestros hoteles urbanos se concentra mayormente en cuentas comerciales y ventas de grupos generadas por nuestra fuerza de venta corporativa. A continuación se muestran las fuentes de dichas ventas durante los últimos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

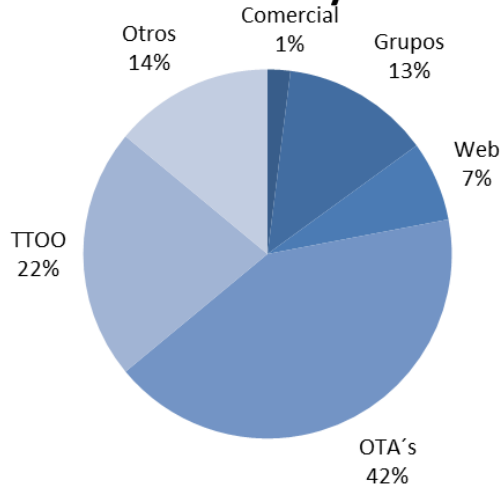
Hoteles Urbanos 2017



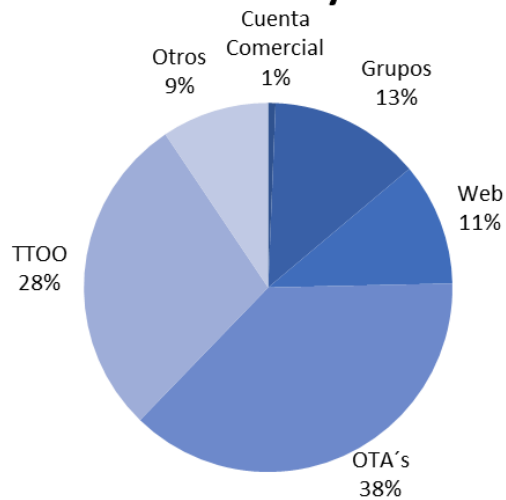
Hoteles Urbanos 2018



Hoteles de Playa 2017



Hoteles de Playa 2018



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.

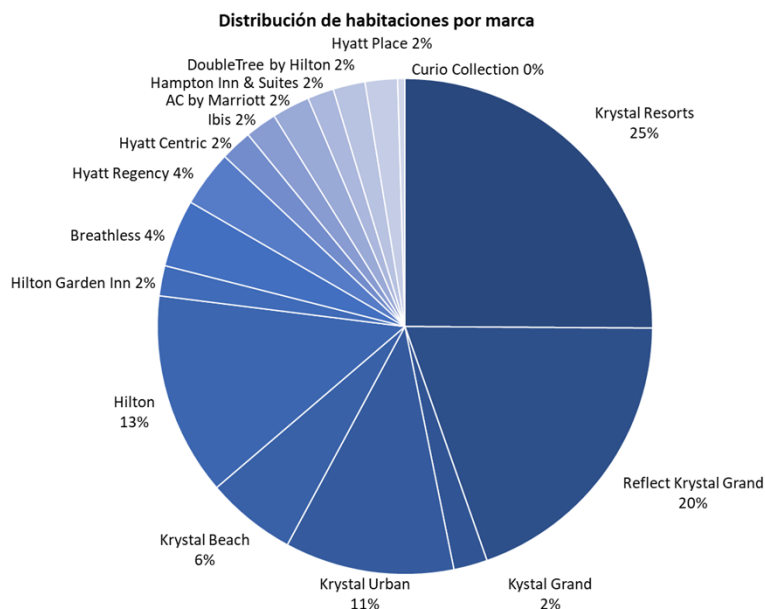
Por otro lado, las marcas "Hilton", "Hilton Garden Inn", "Garden Inn", "Hyatt", y "Hyatt Centric", bajo las cuales operamos hoteles en Guadalajara, Puerto Vallarta y Monterrey son utilizadas conforme a los contratos de franquicia que nuestras subsidiarias han celebrado con las afiliadas de Hilton. Conforme 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.

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 2018:



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, www.hiltonvallarta.com, www.kivc.com, www.krystal-hotels.com, www.krystalbusiness-hotels.com, www.hiltonpuertovallarta.com, www.krystal-hotels.com, www.hiltonpuertovallarta.com.mx, www.hiltonvallarta.com.mx, www.hiltonvallarta.com.mx, www.hiltonvallarta.com.mx, www.hiltonpvr.com, www.krystalcancun.com.mx, www.krystalixtapa.com.mx, www.krystalvallarta.com.mx, www.krystalprivilege.com, www.hiltonguadalajara.com.mx, y www.hiltonginnmt.com.mx. La Emisora considera que dichas marcas son importantes para la identificación de la Emisora y de su negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro.

No somos titulares, licenciarios o franquiciarios de la marca Hampton Inn & Suites con la que 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.

[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 Campeste León.

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 tres años:

	2015	2016	2017	2018
Nacional	66%	71%	69%	71%
Extranjero	34%	29%	31%	29%

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 Renta;
- 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 2018 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 2018, contábamos con un total de 3,554 colaboradores, de los cuales 1,883 colaboradores se encontraban bajo la modalidad de empleados temporales. Nuestro staff se incrementó 48.5% en los últimos 4 años de manera consistente con la incorporación de más propiedades a nuestro portafolio de hoteles.

Todos nuestros colaboradores son contratados a través de empresas de servicios. Del total de nuestros colaboradores el 41% son de confianza y el 59% 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 sabanas;
- 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.

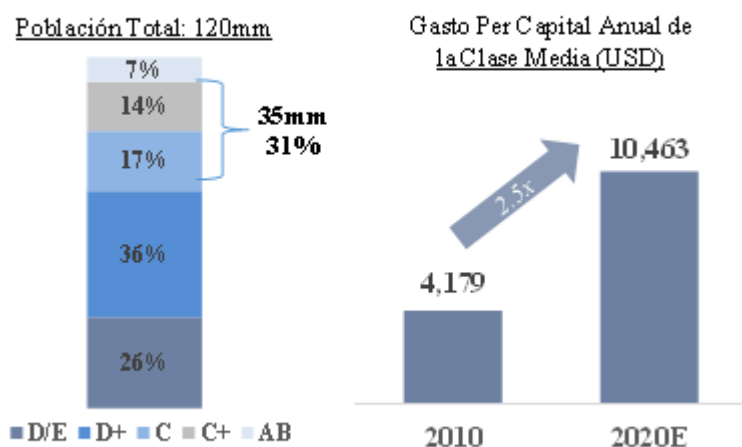
Tendencias Económicas y Demográficas

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.

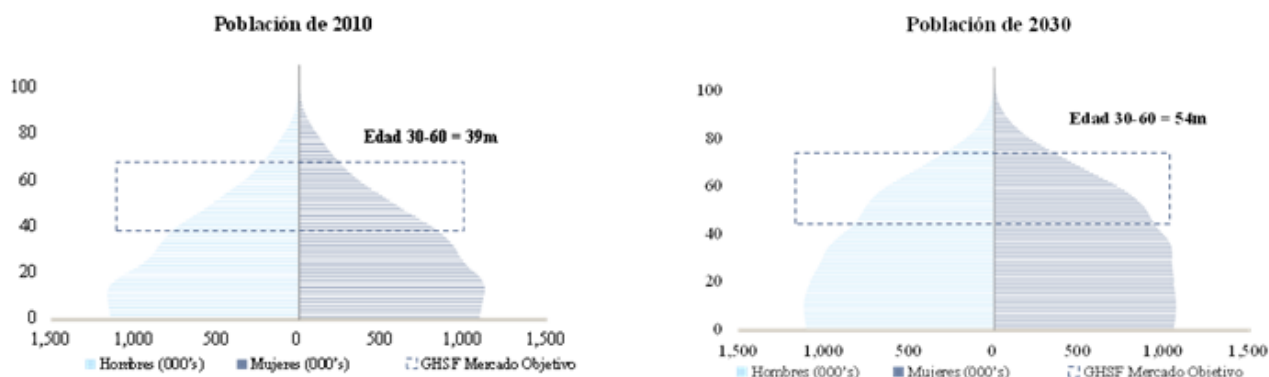
En términos del entorno económico, durante el 2015, México generó un PIB de EUA1.1 trillones con lo que ocupa el lugar número 15 de las mayores economías del mundo y el segundo lugar de América Latina según el Banco Mundial. México ha gozado de un ambiente macroeconómico estable durante los últimos años como resultado de la implementación de políticas monetarias, fiscales y de endeudamiento conservadoras. El PIB real creció en un 2.3% y 2.1% durante el 2016 y 2017, respectivamente, y de acuerdo a al Fondo Monetario Internacional, se espera que crezca en un 2.3% durante el 2018.

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

Distribución Socioeconómica



Fuente: INEGI



Fuente: AMAI, INEGI, CONAPO

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

Situación Global

Los resultados del comportamiento del turismo mundial al cierre del 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.

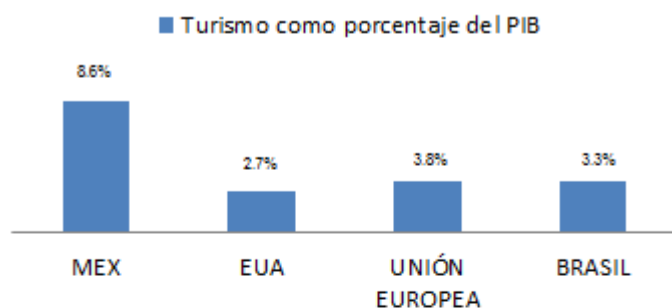
Constantemente se han tomado medidas para promover el crecimiento de la industria del turismo en el mundo. El Secretario General de la OMT ha propuesto una agenda global en torno a cuatro grandes ejes: la facilitación de los viajes –incluyendo procesos de visados y fronteras–, la política de impuestos 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

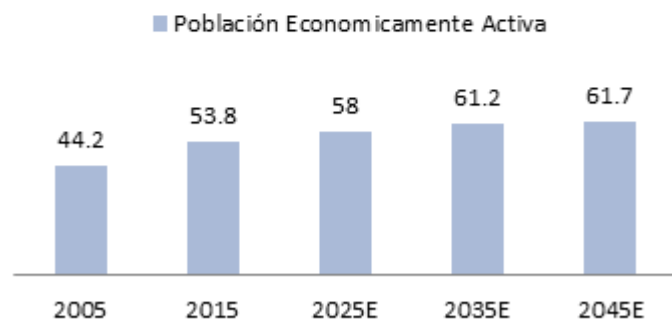
Consideramos que el sector turístico continúa siendo un pilar en la economía de México dado que, entre otras razones, crea empleo con mayor rapidez que otros sectores, se encuentra entre los sectores económicos más resistentes, reduce la pobreza, contribuye al desarrollo, puede liderar la contribución a la sostenibilidad medioambiental y contribuye a la paz social. Al 31 de diciembre de 2018, el turismo representó el 8.6% del PIB comparado con 3.3%, 3.8% y 2.7% de Brasil, Unión Europea y Estados Unidos respectivamente. El ingreso de divisas internacionales por la actividad turística, alcanzó en 2018, 23 mil millones de dólares, es decir, 5% más que 2017. Durante 2017, el turismo generó más de 4 millones de empleos directos en México.

Turismo como porcentaje del PIB



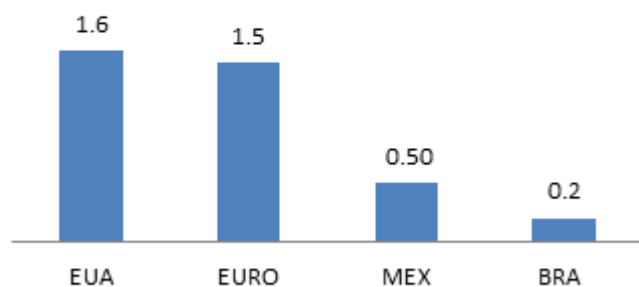
Fuente: WTTC

Población Economicamente 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.

Turismo Internacional en México

México es el país latinoamericano con mayor turismo internacional y es uno de los principales a nivel mundial ocupando el noveno lugar en términos de llegadas de turistas internacionales, con 35 millones de visitantes en 2016 de acuerdo a la Organización Mundial de Turismo.

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.

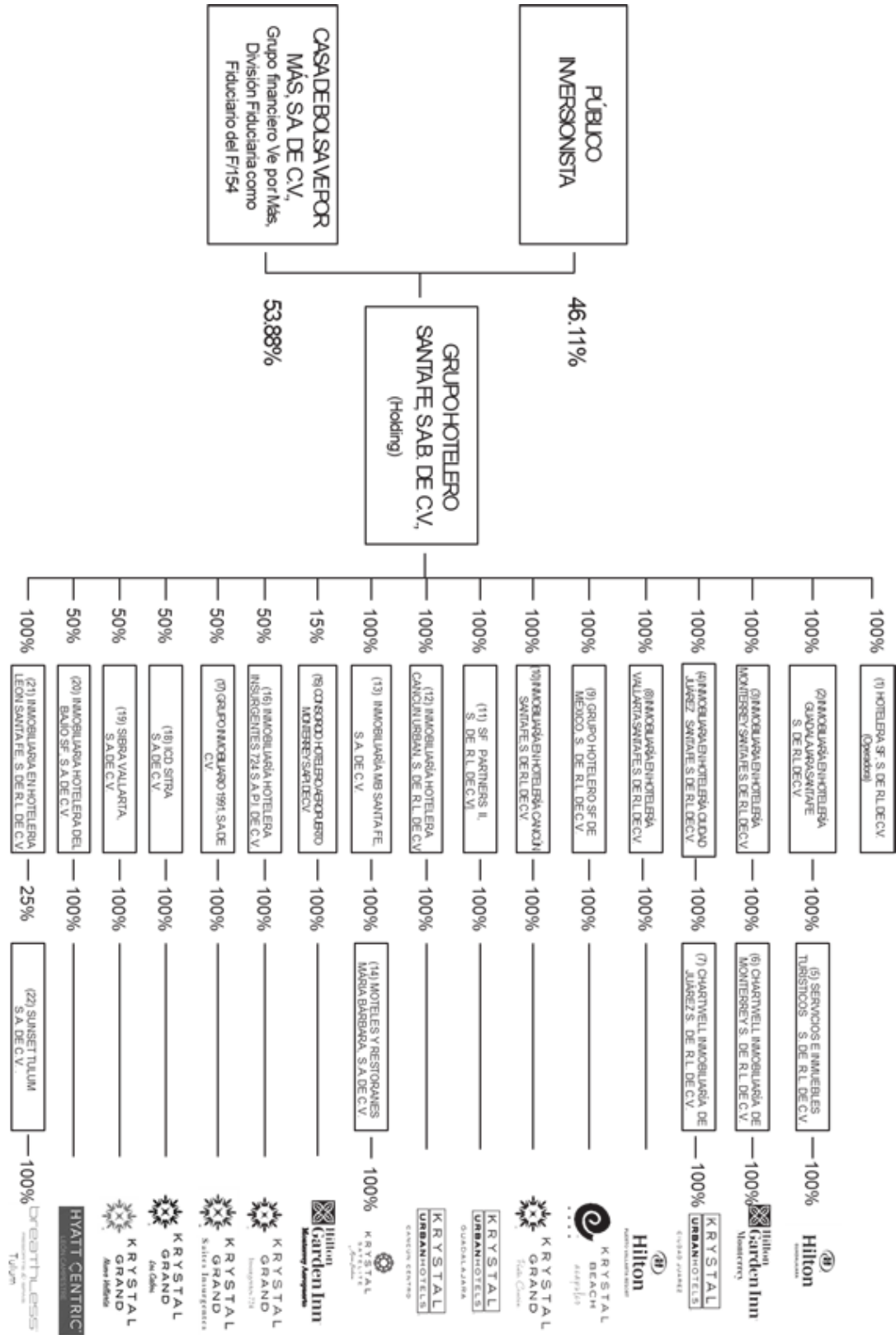
Además de la política gubernamental antes mencionada, México cuenta con una riqueza cultural y natural que generan nuevas oportunidades con todo tipo de turismo. No solo consideramos a los destinos de playa como una oportunidad en nuestro negocio; México cuenta con 32 bienes declarados patrimonio de 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 y 83 pueblos mágicos.

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

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 2018.

#	Ubicación	Propio / Operado	Segmento	Tipo	Habitaciones	Marca (propia/ franquiciada)	Inicio de Operaciones	Estrellas	Mercado 2018
1	Puerto Vallarta	Operado	Servicio Completo	Playa	530	Krystal Resort (propia)	1964	5*	Nac: 91% EUA: 9% Otros: 0%
2	Acapulco	Propio	Servicio Completo	Playa	400	Krystal Beach (propia)	1969	4*	Nac: 96% EUA: 3% Otros: 1%
3	Cancún	Operado	Servicio Completo	Playa	502	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 45% EUA: 21% Otros: 34%
4	Ixtapa	Operado	Servicio Completo	Playa	255	Krystal Resort (propia)	1978	5*	Nac: 89% EUA: 4% Otros: 7%
5	Cancún	Propio	Servicio Completo	Playa	395	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 53% EUA: 40% Otros: 7%
6	Puerto Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	451	Hilton (franquiciada)	2012	Gran Turismo	Nac: 41% EUA: 57% Otros: 2%
7	Los Cabos	Propio	Todo Incluido	Playa	454	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 16% EUA: 84% Otros: 0%
8	Nuevo Vallarta	Propio	Todo Incluido	Playa	480	Reflect Krystal Grand (propia)	2018	Gran Turismo	Nac: 87% EUA: 12% Otros: 2%
Total Playa					3,467				

9	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	450	Hilton (franquiciada)	1994	Gran Turismo	Nac: 56% EUA: 44% Otros: 0%
10	Estado de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	215	Krystal (propia)	1994	5*	Nac: 95% EUA: 4% Otros: 1%
11	Monterrey	Propio	Servicio Selecto	Urbano	150	Krystal Urban (propia)	2018	4*	Nac: 66% EUA: 33% Otros: 1%
12	Ciudad Juárez	Propio	Servicio Completo	Urbano	120	Krystal Urban (propia)	1998	4*	Nac: 73% EUA: 24% Otros: 3%
13	Aeropuerto de Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	134	Hilton Garden Inn (franquiciada)	2015	4*	Nac: 21% EUA: 65% Otros: 14%
14	Paraíso, Tabasco	Operado	Servicio Completo	Urbano	117	Hampton Inn & Suites (franquiciada)	2015	4*	Nac: 96% EUA: 4% Otros: 0%
15	Cancún	Propio	Servicio Completo	Urbano	246	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 62% EUA: 36% Otros: 2%
16	Ciudad de México	Operado	Servicio Completo	Urbano	96	Krystal Urban (propia)	2015	4*	Nac: 83% EUA: 16% 1
17	Guadalajara	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Krystal Urban (propia)	2016	4*	Nac: 85% EUA: 10% Otros: 5%
18	Monterrey	Operado	Servicio Completo	Urbano	207	Krystal (propia)	2016	5*	Nac: 83% EUA: 12% Otros: 5%
19	Irapuato	Operado	Servicio Limitado	Urbano	140	Ibis (franquiciada)	2017	3*	Nac: 94% EUA: 3% Otros: 3%
20	Ciudad de México	Propio	Servicio Completo	Urbano	150	Krystal Grand Suites (propia)	2017	Gran Turismo	Nac: 77% EUA: 23% Otros: 0%
21	León	Propio	Servicio Completo	Urbano	140	Hyatt Centric (franquiciada)	2019	3*	Apertura 2019
Total Urbano					2,305				
Total					5,772				

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 m² y cuenta con aproximadamente 44,942 m² 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 m², tiene aproximadamente 91,064 m² de construcción y cuenta con 420 habitaciones, entre otras amenidades. El hotel es una propiedad decorada por calles empedradas, acueductos, vegetación tropical, 4 grandes albercas, 6 jacuzzis y más de 20 fuentes, simulando a un pequeño pueblo mexicano. El hotel ofrece a sus huéspedes plan europeo o todo incluido (*all inclusive*) para sus estancias. Las habitaciones cuentan con minibar, caja electrónica, TV de plasma, balcones y terrazas con vista al mar. El hotel ofrece a los huéspedes los servicios de tabaquería, gimnasio con equipos modernos, SPA, business center, internet inalámbrico en todo el hotel, estacionamiento, canchas de tenis y raquet ball. Para eventos y convenciones el hotel cuenta con 6 espectaculares y amplios salones hasta para 1,500 personas, jardines y espacios al aire libre para organizar cualquier tipo de evento.

Krystal Beach Acapulco

El Hotel Krystal Beach Acapulco es un resort 4 estrellas ubicado sobre la playa hornos en la famosa zona dorada de Acapulco, en el corazón de la bahía Santa Lucía. Este hotel que opera bajo los planes todo incluido (*all inclusive*) y *plan europeo* se localiza convenientemente justo enfrente del parque de diversiones Papagayo y a sólo pocos minutos de centros comerciales, restaurantes, marinas, campos de golf y la vida nocturna. El hotel opera desde 1969 bajo el nombre Paraíso Marriott y fue relanzado como Hotel Krystal Beach Acapulco el 1 de julio de 2013. El hotel se encuentra en un área aproximada de 2,319 m² y tiene aproximadamente 34,094 m² 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.

Reflect 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 377m² con capacidad hasta para 180 personas en auditorio, además de ofrecer áreas exteriores y jardines. Se encuentra en un terreno de 12,990 m², y tiene una superficie construida aproximada de 42,707 m².

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 m², tiene aproximadamente 20,976 m² 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 m² 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 m² 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 m² y tiene aproximadamente 53,475 m² 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.

Hotel Krystal Urban Cancún Centro

La propiedad es un hotel categoría cuatro estrellas, ubicado estratégicamente en la zona Urbana más importante de la ciudad, Malecón Cancún. Está a 30 minutos del aeropuerto internacional y a 5 minutos de la franja hotelera de playa de la avenida 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 10,048.44m² 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 9,950m² y tiene aproximadamente 59,860m² 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 m² 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 m² y tiene aproximadamente 16,957 m² 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 m² y tiene aproximadamente 13,194 m² 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 m² y tiene aproximadamente 7338m² 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 26m² 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 m2 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 m2 de construcción en un terreno de 1,150 m2. Las habitaciones tendrán una superficie promedio de 34 metros cuadrados, cómodamente equipadas con minibar, caja de seguridad, pantallas planas de televisión de alta definición, decoradas con un estilo moderno y cómodamente distribuidas, el hotel contará con Wi Fi en todas sus áreas así como todos los servicios necesarios para viajes de negocios o de placer. El hotel contará además con un restaurante de comida internacional ubicado en la planta baja con Room service, en una zona donde se entrelazan el lobby bar, recepción, áreas de lectura, convivencia y esparcimiento, y el acceso al mezanine en donde se ubicará el Business Center y salones de juntas o eventos especiales con diferentes capacidades. El hotel iniciará operaciones en el primer trimestre del año 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 Tepetlalcaltco 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 cuerdas 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 m2 y tiene aproximadamente 14,967 m2 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 m2 y tiene aproximadamente 7338 m2 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 14,400m2 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 m2 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 m2. 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.

Reflect 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 m2 y cuenta con aproximadamente 76,682 m2 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.

Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta

Este Hotel de Gran Turismo ubicado en Playa Dorada (Flamingos) Este resort se encuentra en un área aproximada de 31,087m2 y cuenta con aproximadamente 50,928 m2 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 chapoteadero y área 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 m² y tiene aproximadamente 15,117 m² de construcción.

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 Lucia, museos y parques. El hotel contará con 168 habitaciones ejecutivas de lujo. Restaurante, Bar, Terraza, Salas de Juntas con capacidad hasta 30 personas, Gym, Wi-Fi y tiene aproximadamente 8,500 m² 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 m² 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 7,500m² de construcción.

DoubleTree by Hilton Toluca

Localizado en la zona industrial de Toluca donde se ubican grandes empresas a corta distancia. El aeropuerto se localiza a 15 minutos. Fácil acceso desde Cd de México, Querétaro, Michoacán y Jalisco. Cuenta con 142 habitaciones y suites, gimnasio, piscina techada, centro de negocios, 3 restaurantes entre ellos La Reforma 1 y una Trattoria, Take a Bite, Lobby Bar, salas de juntas y salones con capacidad hasta 500 personas. Un patio central para realizar eventos sociales o cocteles. Cuenta con una superficie de 5,044.38 m² y de construcción 14,449 m²

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 m² 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.

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 consecuencial, 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 2019, 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 2018, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$3,455 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 491,084,530 Acciones, de las cuales 24,727 corresponderán a la parte fija del capital social y 491,059,803 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 2018, nuestra reserva legal asciende a Ps. 190.5 millones o 4.2% 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 MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Periodo Anual Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Periodo Anual Previo Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31
Ingresos	2,064,941,000.0	1,581,496,000.0	1,221,165,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	1,395,456,000.0	1,092,095,000.0	874,841,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	450,555,000.0	335,066,000.0	289,913,000.0
Utilidad (pérdida) neta	267,337,000.0	187,382,000.0	160,219,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.55	0.38	0.41
Adquisición de propiedades y equipo	973,319,000.0	1,181,420,000.0	729,635,000.0
Depreciación y amortización operativa	196,367,000.0	144,173,000.0	112,058,000.0
Total de activos	10,175,405,000.0	9,026,302,000.0	5,839,274,000.0
Total de pasivos de largo plazo	3,613,828,000.0	3,160,277,000.0	1,343,855,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	36.0	33.0	31.0
Rotación de cuentas por pagar	62.0	56.0	55.0
Rotación de inventarios	22.0	22.0	20.0
Total de Capital contable	5,844,085,000.0	5,339,061,000.0	4,144,934,000.0
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 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		
	2018	2017	2016
ACTIVOS			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	102,804	288,015	1,731,587
Cuentas por cobrar	170,882	135,137	84,788
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,255	9,467	13,790
Otras cuentas por cobrar	410,252	353,136	158,775
Inventarios	29,052	15,454	8,579
Pagos anticipados	20,930	16,598	13,286
Deposito en garantía por adquisición de hotel	0	24,176	11,570
Total del activo circulante	744,175	842,033	2,022,375
Activo no circulante			
Efectivo restringido	134,755	103,655	67,486
Inmuebles, mobiliario y equipo	3,682,110	7,590,232	3,452,931
Otros activos	20,436	20,377	43,344
Inversiones en asociadas	120,324	35,970	32,706
Impuestos a la utilidad diferidos	113,790	101,982	112,438
Crédito mercantil	354,815	332,053	107,994
Total del activo no circulante	9,431,230	8,184,269	3,816,899
Total activo	10,175,405	9,026,302	5,839,274
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	254,802	168,361	138,031
Proveedores	136,464	109,544	71,765
Pasivos acumulados	191,448	115,610	53,663
Provisiones	29,890	46,935	61,652
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,541	15,924	-
Anticipo de clientes	44,347	40,590	25,374
Total pasivo circulante	717,492	526,964	350,485
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,740,161	2,342,279	1,264,592
Beneficios a los empleados	5,473	4,179	3,867
Impuestos a la utilidad diferidos	867,715	813,090	74,417
Otros pasivos	479	729	979
Total del pasivo no circulante	3,613,828	3,160,277	1,343,855
Total del pasivo	4,331,320	3,687,241	1,694,340
Capital contable			
Capital social	3,454,707	3,454,707	3,454,707
Recompra de acciones	-41,367	-13,115	-23,468
Reserva legal	100,493	100,493	100,493
Prima en recompra de acciones	80,000	80,000	80,000
Utilidades retenidas	864,903	598,953	382,962
Capital contable atribuible a accionistas de la Compañía	4,548,736	4,311,008	4,084,694
Participación no controladora	1,295,349	1,028,053	60,240
Total del capital contable	5,844,085	5,339,061	4,144,934
Total pasivo y capital contable	10,175,405	9,026,302	5,839,274

La siguiente tabla explica la reconciliación de la UAFIDA Ajustada de los Estados Financieros Consolidados para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016. 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		
	2018	2017	2016
Utilidad de operación	450,555	395,066	289,913
Depreciaciones y amortizaciones	196,367	144,179	112,058
UAFIDA	646,922	479,239	401,971
Otros gastos no recurrentes	2,856	6,641	5,613
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	26,017	42,321	18,596
UAFIDA Ajustada	675,795	528,200	426,120

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

b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica

	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

	2017			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	591,425	887,333	102,738	1,581,496
Depreciación y amortizaciones	57,055	75,816	11,302	144,173
Utilidad (pérdida) de operación	201,478	255,030	(121,442)	335,066
Utilidad (pérdida) neta consolidada	132,935	104,612	(50,165)	187,382

	2016			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	506,514	614,331	100,320	1,221,165
Depreciación y amortizaciones	54,861	43,478	13,719	112,058
Utilidad (pérdida) de operación	153,474	210,770	(74,331)	289,913
Utilidad (pérdida) neta consolidada	54,595	78,432	27,192	160,219

Informe de créditos relevantes:

Deuda Actual

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, teníamos una deuda por Ps. 2,994.9 Ps. 2,510.6 y Ps. 1,402.6 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 2018 y 2017:

i. Deuda al 31 de diciembre de 2018

Tipo de Crédito	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	Santander	Ve por Más	Sabadell	Sabadell	Sabadell	Banorte	Banorte
Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	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	6 de julio de 2018	23 de noviembre de 2015	16 de noviembre de 2016	19 de mayo de 2016	18 de diciembre de 2017	15 de Noviembre de 2017	30 de Noviembre de 2018	11 de octubre del 2017	1 de octubre del 2017
Monto aprobado del crédito	EUA \$29,000,000	EUA \$22,000,000	EUA \$18,300,000	EUA \$14,000,000	EUA \$8,000,000	\$120,000,000	\$85,000,000	\$100,000,000	\$28,800,000	\$31,500,000	\$13,000,000	\$110,000,000	\$120,000,000
Plazo	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	10 años	7 años	6 años	12 años	12 años	10 años	15 años	7 años
Fecha límite de disposición	2 años	1 año	1 mes	1 año	1 mes		6 meses	9 meses	2 meses	2 meses	3 meses	18 meses	18 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%	TIE más 2.95%	TIE más 2.95%	TIE más 3.2%	LIBOR (90 días) más 2.95%	LIBOR (90 días) más 2.95%	LIBOR (90 días) más 2.95%	TIE más 3.0%	TIE más 3.0%
Pago final	30.0%	27.0%	30.0%	32.5%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	20.0%	20.0%	20.0%	10.4%	10.4%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Treinta y nueve amortizaciones trimestrales	Treinta y seis amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	setenta y nueve amortizaciones mensuales	Veinticinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y seis amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Quince amortizaciones Anuales	Veinte y cinco 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	No hay cargos por pago anticipado	Antes del 1 año comisión del 1.5% del monto pagado, después del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto después del segundo año no habrá comisión	Antes del 1 año comisión del 1.5% del monto pagado, después del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto después del segundo año no habrá comisión	Antes del 1 año comisión del 1.5% del monto pagado, después del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto, y hasta el tercero 0.5% después del segundo año no habrá comisión	No hay cargos por pago anticipado	No hay cargos por pago anticipado
Garantía	Hipoteca de Hilton Guadalajara y Hilton Garden Inn Monterrey	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en Fraccionamiento Playas de Vallarta	Hipoteca de 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	Hipoteca de Krystal Urban Cancun	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmisión de posesión sobre cuentas bancarias	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmisión de posesión sobre cuentas bancarias	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmisión de posesión sobre cuentas bancarias	Garantía Hipotecaria sobre el inmueble de Krystal Satellite Maria Barbara	Garantía Hipotecaria sobre el inmueble de Krystal Satellite Maria Barbara
Saldo al 31 de diciembre de 2018	EUA \$14,061,902.42	EUA \$15,831,250	EUA \$12,059,222	EUA \$7,000,000	EUA \$7,860,000	MX \$94,153,848	MX \$65,929,487	MX \$79,583,338	EUA \$28,288,000	EUA \$30,927,773	EUA \$13,000,000	MX \$104,900,000	MX \$104,900,000

ii. Deuda al 31 de diciembre de 2017

Tipo de Crédito	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	Santander	Ve por Más	Sabadell	Sabadell	Banorte
Simple	Simple	Simple	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	23 de noviembre de 2015	16 de noviembre de 2016	19 de mayo de 2016	18 de diciembre de 2017	15 de Noviembre de 2017	11 de octubre del 2017
Monto aprobado del crédito	EUA \$29,000,000	EUA \$22,000,000	EUA \$18,300,000	\$120,000,000	\$85,000,000	\$100,000,000	\$28,800,000	\$31,500,000	\$110,000,000
Plazo	10 años	10 años	10 años	10 años	7 años	7 años	12	12	15 años
Fecha límite de disposición	2 años	1 año	1 mes		6 meses	9 meses	2 meses	2 meses	18 meses
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 3.1%	LIBOR (90 días) más 3.1%	LIBOR (90 días) más 3.1%	TIE más 2.95%	TIE más 2.95%	TIE más 3.2%	LIBOR (90 días) más 2.95%	LIBOR (90 días) más 2.95%	TIE más 3.0%
Pago final	30.0%	27.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	20.0%	20.0%	10.4%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	setenta y nueve amortizaciones mensuales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Cuarenta y cinco amortizaciones trimestrales	Quince amortizaciones Anuales
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	Del primero al vigésimo segundo mes de vigencia del crédito se cobrará el 1% del monto a pagar	No hay cargos por pago anticipado	Antes del 1 año comisión del 1.5% del monto pagado, después del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto después del segundo año no habrá comisión	Antes del 1 año comisión del 1.5% del monto pagado, después del 1er año y antes del Segundo 1.0% del monto después del segundo año no habrá comisión	No hay cargos por pago anticipado
Garantía	Hipoteca de Hilton Guadalajara y Hilton Garden Inn Monterrey	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en Fraccionamiento Playas de Vallarta	Hipoteca de Krystal Grand Punta Cancún	Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Hipoteca de Krystal Urban Guadalajara	Hipoteca de Krystal Urban Cancun	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmisión de posesión sobre cuentas bancarias	Garantía hipotecaria, Fideicomiso y prendas sin transmisión de posesión sobre cuentas bancarias	Garantía Hipotecaria sobre el inmueble de Krystal Satellite Maria Barbara
Saldo al 31 de diciembre de 2017	EUA \$16,772,193.58	EUA \$17,560,000	EUA \$13,701,532	MX \$102,769,232	MX \$75,083,333.73	MX \$91,250,002.00	EUA \$28,800,000	EUA \$31,500,000	MX \$110,000,000

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

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

Disposición de Créditos

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer USD y pesos (a excepción de USD 7.0 millones), Sabadell, Santander, Ve por Mas, Banorte y Banregio. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2018 eran de EUA \$56.8 millones, MX \$94.2 millones, EUA \$72.2 millones, MX \$65.9 millones, MX \$79.6, MX \$123.4 millones y MX \$104.9 millones respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección "Deuda Actual", inciso i).

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer USD y pesos, Sabadell, Santander, Ve por Mas, y Banorte. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2016 eran de EUA \$48.0 millones, MX 102.8 millones, EUA \$60.3 millones, MX \$75.1 millones, MX \$91.2 millones, MX \$110.0 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 2018 nuestra razón de apalancamiento (Deuda Neta entre UAFIDA Ajustada) usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 4.1 veces debido a la adquisición, desarrollo y cambio de uso de nuevas propiedades donde emitimos nuevos créditos.

Al 31 de diciembre de 2017 nuestra razón de apalancamiento (Deuda Neta entre UAFIDA Ajustada) usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 4.0 veces debido a la adquisición, desarrollo y cambio de uso de nuevas propiedades donde emitimos nuevos créditos.

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 2018, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer USD y pesos (a excepción de USD 7.0 millones), Sabadell, Santander, Ve por Mas, Banorte y Banregio. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2018 eran de EUA \$56.8 millones, MX \$94.2 millones, EUA \$72.2 millones, MX \$65.9 millones, MX \$79.6, MX \$123.4 millones y MX \$104.9 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 2018 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps. 2.6 millones, una cifra menor al 0.03% de nuestros activos, menor al 0.06% de nuestros pasivos, menor al 0.04% de nuestro capital total y menor al 0.13% 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, nuestra posición en instrumentos financieros derivados era la siguiente:

i. Posición en instrumentos financieros 2018

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
				2017	2016	2018	2017		
29-jun-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1265	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	375.54	0.00	Ninguno	31-jul-25
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	438	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.02	0.00	Ninguno	30-jun-20
21-jul-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	19	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	29.23	31.05	Ninguno	31-jul-19
21-jul-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	25	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	29.64	12.59	Ninguno	01-jul-19
02-jun-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	106	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	69.15	14.73	Ninguno	31-may-19
02-jun-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	461	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	284.59	120.71	Ninguno	30-abr-19
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	254	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	8.32	0.33	Ninguno	30-jun-21
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	62	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.92	1.30	Ninguno	30-jun-21
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	45	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.30	0.12	Ninguno	30-jun-21
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	29	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.76	0.22	Ninguno	30-jun-21
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	555	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.93	10.74	Ninguno	31-jul-20
23-ago-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1685	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	772.65	0.00	Ninguno	31-jul-25
05-dic-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	668	TIEE 91	TIEE 91	288.83	668.30	Ninguno	02-dic-19
16-may-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	635	TIEE 28	TIEE 28	294.00	308.46	Ninguno	16-may-19
19-may-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	565	TIEE 28	0	171.76	516.06	Ninguno	02-may-19
20-oct-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	362	TIEE 28	0	276.43	50.40	Ninguno	30-sep-19

ii. Posición en instrumentos financieros 2017

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
				2017	2016	2017	2016		
18-mar-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	848	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	29.70	Ninguno	02-abr-18
02-jun-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	106	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	31.05	69.92	Ninguno	31-may-19
21-jul-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	19	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	12.59	0.00	Ninguno	31-jul-19
21-jul-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	25	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	14.73	0.00	Ninguno	01-jul-19
02-jun-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	461	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	120.71	282.04	Ninguno	30-abr-19
05-jul-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	41	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.33	11.45	Ninguno	02-jul-18
05-jul-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	161	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.30	45.41	Ninguno	02-jul-18
05-jul-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	15	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.12	4.13	Ninguno	02-jul-18
05-jul-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	28	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.22	7.78	Ninguno	02-jul-18
01-ago-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	240	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	10.74	174.95	Ninguno	31-jul-18
05-dic-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	668	TIIE 91	TIIE 91	668.30	1,591.51	Ninguno	02-dic-19
16-may-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	635	TIIE 28	TIIE 28	308.46	10.53	Ninguno	16-may-19
19-may-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	565	TIIE 28	0	516.06	0.00	Ninguno	02-may-19
20-oct-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	362	TIIE 28	0	50.40	0.00	Ninguno	30-sep-19

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

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 53% de los ingresos totales de nuestro portafolio para el año terminado al 31 de diciembre de 2018, mientras que los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 35%, y los otros ingresos representaron el 12%.

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 2018 y 2017, para hoteles propios tanto urbanos como de playa.

Cifras en Pesos		Acumulado Enero a Diciembre			
Clasificación de Hoteles		2018	2017	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación		22	22	-	0.0
Número de Habitaciones		5,290	4,644	646	13.9
Ocupación		63.8%	66.1%	(2.3 pt)	(2.3 pt)
ADR		1,445	1,445	(0)	(0.0)
RevPAR		922	956	(34)	(3.5)
1	Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	13	12	1	8.3
Número de Habitaciones		3,462	2,763	699	25.3
Ocupación		61.5%	63.6%	(2.1 pt)	(2.1 pt)
ADR		1,422	1,404	18	1.3
RevPAR		875	893	(18)	(2.0)
1.1	Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	8	7	1	14.3
Número de Habitaciones		2,310	1,887	423	22.4
Ocupación		62.9%	67.8%	(4.8 pt)	(4.8 pt)
ADR		1,485	1,477	8	0.5
RevPAR		935	1,001	(66)	(6.6)
1.2	Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	5	5	-	0.0
Número de Habitaciones		1,152	876	276	31.5
Ocupación		58.7%	54.6%	4.1 pt	4.1 pt
ADR		1,286	1,210	77	6.3
RevPAR		755	661	94	14.3
2	Hoteles en Administración⁽³⁾	9	10	(1)	(10.0)
Número de Habitaciones		1,828	1,881	(53)	(2.8)
Ocupación		68.2%	69.9%	(1.7 pt)	(1.7 pt)
ADR		1,484	1,499	(15)	(1.0)
RevPAR		1,011	1,048	(36)	(3.5)

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

(1) El cambio en número de hoteles es debido a que Krystal Satellite María Bárbara evolucionó de hotel en etapa de habitaciones adicionales provenientes de Hilton Puerto Vallarta y Krystal Urban Cancun

(2) El cambio en el número de hoteles es debido a la reclasificación de la nota (1) y a la adición de los hoteles Reef Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Suites Insurgentes

(3) El incremento en número de hoteles y habitaciones es derivado las habitaciones incrementales de Krystal Puerto la salida del Krystal Pachuca de nuestro 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 2018, 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 3 están ubicados en algunas de las playas más importantes de México y 6 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 2018 los ingresos por habitaciones representaron el 53% 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 2017 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 35% 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 2017 los otros ingresos representaron el 12% 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.

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:

i) Resultados de la Operación

Los resultados de la operación que se describen en este apartado están relacionados con los Estados Financieros Consolidados para 9 hoteles en operación de nuestro portafolio, los cuales son propiedad de la Compañía, así como los resultados de nuestra compañía operadora. Los hoteles que se están considerando en estas métricas son:

- Hilton Guadalajara
- Hilton Garden Inn Monterrey
- Krystal Urban Ciudad Juárez
- Krystal Urban Cancún
- Krystal Satélite María Barbara
- Krystal Urban Guadalajara

- Hilton Puerto Vallarta
- Krystal Beach Acapulco
- Krystal Grand Punta Cancún

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.

Periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2018 comparado con el periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2017

Ingresos Totales

Los ingresos Totales de la Compañía aumentaron 30.6%, de Ps. 1,581.5 millones en 2017 a Ps. 2,064.9 millones en 2018. En su mayor parte dicho aumento de Ps. 483.4 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 32.4% de Ps. 1197.5 millones en 2017, a Ps. 1,585.5 millones en 2018, este aumento se debe principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. Como porcentaje de los ingresos totales, los Costos y Gastos Totales representaron 76.8% en 2018, en comparación con 75.7% en 2017.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación aumentó 34.5% de Ps. 335.1 en 2017 a Ps. 450.6 en 2018. El margen de operación aumentó de 21.2% sobre los ingresos totales en el 2017 a 21.8% en el 2018 debido a la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Ingreso y costo financiero

El Costo Financiero Neto en el 2018 presentó una pérdida de Ps. 137.5 millones comparado con una pérdida de Ps. 60.5 millones en el 2017, lo que representa Ps. 77.0 millones de mayor pérdida. Dicha diferencia se deriva principalmente de mayores gastos por intereses debido a un mayor nivel de endeudamiento.

Utilidad Antes de Impuestos

La Utilidad antes de Impuestos aumentó de Ps. 277.7 millones en el 2017 a Ps. 314.0 millones en el 2018, lo que representa Ps. 36.3 millones de mayor Utilidad antes de Impuestos, o un 13.1% de mejora.

Impuestos a la Utilidad

El gasto por Impuestos a la Utilidad disminuyó de Ps. 90.3 millones en el 2017 a Ps. 46.7 millones en el 2018, lo que representa Ps. 43.6 millones de menor impuesto a la utilidad. En 2018 nuestra tasa efectiva del Impuesto a la Utilidad fue del 14.9% comparada con 32.5% en 2017, la variación se debe al reconocimiento de activos por ISR diferido previamente no reconocidos y el beneficio de la inflación fiscal.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta de la Compañía aumentó de Ps. 187.4 millones en 2017 a Ps. 267.3 millones en el 2018, lo que representa Ps. 80.0 millones de mayor utilidad en el 2018, o un 42.7% de mejora. El Margen de Utilidad Neta aumentó de 11.8% en 2017 a 12.9% en 2018 debido a una mayor Utilidad antes de Impuestos y a menores impuestos a la Utilidad.

UAFIDA

Ajustando la Utilidad de Operación con Gastos No Recurrentes, Depreciación y Amortización, y el Resultado Integral de Financiamiento, la Compañía tuvo una UAFIDA de Ps. 675.8 millones para el 2018 en comparación con Ps. 528.2 millones en el 2017, lo que representa un incremento de 27.9%. El Margen UAFIDA disminuyó de 33.4% en 2017 a 32.7% en el 2018 debido a la incorporación de nuevos hoteles al portafolio.

Periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2017 comparado con el periodo anual concluido el 31 de diciembre de 2016

Ingresos Totales

Los ingresos Totales de la Compañía aumentaron 29.5%, de Ps. 1,221.2 millones en 2016 a Ps. 1,581.5 millones en 2017. En su mayor parte dicho aumento de Ps. 360.3 millones en ingresos totales deriva principalmente de la incorporación de nuevos hoteles (Ps 222.1 millones un 18%) a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Costos y Gastos Totales

Total Costos y Gastos Totales. Los Costos y Gastos Totales de la Compañía aumentaron en 29.5% de Ps. 1,246.4 millones en 2017 a Ps. 1,614.3 millones en 2018, este aumento se debe principalmente a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración. Como porcentaje de los ingresos totales, los Costos y Gastos Totales representaron 78.2% en 2018, en comparación con 78.8% en 2017.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación aumentó 15.6% de Ps. 289.9 millones en 2016 a Ps. 335.1 millones en 2017, de los cuales 6.2% se debió a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad.

El margen de operación disminuyó de 23.7% sobre los ingresos totales en el 2016 a 21.2% en el 2017 debido a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad.

Ingreso y costo financiero

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

Utilidad Antes de Impuestos

La Utilidad antes de Impuestos aumentó de Ps. 197.5 millones en el 2016 a Ps. 277.7 millones en el 2017, lo que representa Ps. 80.2 millones de mayor Utilidad antes de Impuestos, o un 40.6% de mejora.

Impuestos a la Utilidad

El gasto por Impuestos a la Utilidad aumentó de Ps. 37.3 millones en el 2016 a Ps. 90.3 millones en el 2017, lo que representa Ps. 53.1 millones de mayor impuesto a la utilidad. La variación se debe al incremento de resultados de 2017 contra 2016, y una base menor del 2016 debido a la aplicación de pérdidas fiscales en el resultado de hoteles adquiridos y el impuesto generado por el reembolso de un pago por el derecho de operación del hotel Krystal Grand Reforma al cancelarse dicho contrato en 2017. En 2017 nuestra tasa efectiva del Impuesto a la Utilidad fue del 32.5% y en 2016 19.0%.

Utilidad Neta

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

UAFIDA

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

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 2018, 2017 y 2016:

Inversión en millones de pesos	2018	2017	2016
Mantenimiento mayor	89	54	51
Remodelación y nuevos centros de consumo	80	37	175

En cuanto al mantenimiento mayor en 2016, la mayor parte corresponde a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Punta Cancún y Hilton Puerto Vallarta. En cuanto al gasto de construcción y remodelación de 2016, se deben principalmente a las construcciones de Krystal Grand Insurgentes y Krystal Suites y las remodelaciones de los hoteles, Krystal Grand Punta Cancun, Krystal Urban Guadalajara y Hilton Guadalajara.

En cuanto al mantenimiento mayor en 2017, corresponde principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Beach Acapulco, Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Urban Cancún y Krystal Satélite María Barbara. En cuanto al gasto de remodelación de 2017, se debe principalmente a los hoteles Hilton GI Monterrey, Krystal Urban Juarez, Hilton Guadalajara, Krystal Beach Acapulco y Krystal Satélite María Barbara.

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 2018, se debe principalmente a los hoteles Hilton Guadalajara, Krystal Urban Monterrey, Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta.

Deuda Actual

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, teníamos una deuda por Ps. 2,994.9 Ps. 2,510.6 y Ps. 1,402.6 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 2018 y 2017:

i. Deuda al 31 de diciembre de 2018

	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	6 de julio de 2018	23 de noviembre de 2015	16 de noviembre de 2016
Monto aprobado del crédito	EUA \$29,000,000	EUA \$22,000,000	EUA \$18,300,000	EUA \$14,000,000	EUA \$8,000,000	\$120,000,000	\$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	1 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%.	TIE más 2.95%	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	Treinta y nueve 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 y Hilton Garden Inn Monterrey	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 2018	EUA \$14,061,902.42	EUA \$15,831,250	EUA \$12,059,222	EUA \$7,000,000	EUA \$7,860,000	MX \$94,153,848	MX \$65,929,48

ii. Deuda al 31 de diciembre de 2017

	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	BBVA Bancomer	Santander	Ve por Más
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple
Fecha de contrato	29 de junio de 2011	29 de abril de 2013	26 de marzo de 2014	23 de noviembre de 2015	16 de noviembre de 2016	19 de mayo de 2016
Monto aprobado del crédito	EUA \$29,000,000	EUA \$22,000,000	EUA \$18,300,000	\$120,000,000	\$85,000,000	\$100,000,000
Plazo	10 años	10 años	10 años	10 años	7 años	7 años
Fecha límite de disposición	2 años	1 año	1 mes		6 meses	9 meses
Tasa de Interés	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	LIBOR (90 días) más 3.1%.	TIE más 2.95%	TIE más 2.95%	TIE más 3.2%
Pago final	30.0%	27.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%
Perfil de amortizaciones	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	Cuarenta amortizaciones trimestrales	setenta y nueve amortizaciones mensuales	Cuarenta amortizaciones trimestrales
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	Del primero al vigésimo segundo mes de vigencia del crédito se cobrará el 1% del monto a pagar	No hay cargos por pago anticipado
Garantía	Hipoteca de Hilton Guadalajara y Hilton Garden Inn Monterrey	Hipoteca de Hilton Puerto Vallarta y un inmueble ubicado en Fraccionamiento Playas de Vallarta	Hipoteca de Krystal Grand Punta Cancún	Hipoteca de Krystal Beach Acapulco	Hipoteca de Krystal Urban Guadalajara	Hipoteca de Krystal Urban Cancun
Saldo al 31 de diciembre de 2017	EUA \$16,772,193.58	EUA \$17,560,000	EUA \$13,701,532	MX \$102,769,232	MX \$75,083,333.73	MX \$91,250,002.00

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 en 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.

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

Disposición de Créditos

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer USD y pesos (a excepción de USD 7.0 millones), Sabadell, Santander, Ve por Mas, Banorte y Banregio. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2018 eran de EUA \$56.8 millones, MX \$94.2 millones, EUA \$72.2 millones, MX \$65.9 millones, MX \$79.6, MX \$123.4 millones y MX \$104.9 millones respectivamente como se definen cronológicamente en la tabla descrita en la sección "Deuda Actual", inciso i).

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer USD y pesos, Sabadell, Santander, Ve por Mas, y Banorte. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2016 eran de EUA \$48.0 millones, MX 102.8 millones, EUA \$60.3 millones, MX \$75.1 millones, MX \$91.2 millones, MX \$110.0 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 2018 nuestra razón de apalancamiento (Deuda Neta entre UAFIDA Ajustada) usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 4.1 veces debido a la adquisición, desarrollo y cambio de uso de nuevas propiedades donde emitimos nuevos créditos.

Al 31 de diciembre de 2017 nuestra razón de apalancamiento (Deuda Neta entre UAFIDA Ajustada) usando la UAFIDA Ajustada por los últimos 12 meses era de 4.0 veces debido a la adquisición, desarrollo y cambio de uso de nuevas propiedades donde emitimos nuevos créditos.

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 2018, la Compañía había dispuesto el total de las líneas de crédito mantenidas con BBVA Bancomer USD y pesos (a excepción de USD 7.0 millones), Sabadell, Santander, Ve por Mas, Banorte y Banregio. Los saldos de dichos créditos al 31 de diciembre de 2018 eran de EUA \$56.8 millones, MX \$94.2 millones, EUA \$72.2 millones, MX \$65.9 millones, MX \$79.6, MX \$123.4 millones y MX \$104.9 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 2018 de dichos instrumentos financieros derivados fue de aproximadamente Ps. 2.6 millones, una cifra menor al 0.03% de nuestros activos, menor al 0.06% de nuestros pasivos, menor al 0.04% de nuestro capital total y menor al 0.13% 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 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, nuestra posición en instrumentos financieros derivados era la siguiente:

i. Posición en instrumentos financieros 2018

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
				2017	2016	2018	2017		
29-jun-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1265	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	375.54	0.00	Ninguno	31-jul-25
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	438	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.02	0.00	Ninguno	30-jun-20
21-jul-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	19	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	29.23	31.05	Ninguno	31-jul-19
21-jul-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	25	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	29.64	12.59	Ninguno	01-jul-19
02-jun-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	106	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	69.15	14.73	Ninguno	31-may-19
02-jun-16	Opción de tasa (CAP)	cobertura	461	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	284.59	120.71	Ninguno	30-abr-19
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	254	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	8.32	0.33	Ninguno	30-jun-21
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	62	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.92	1.30	Ninguno	30-jun-21
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	45	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.30	0.12	Ninguno	30-jun-21
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	29	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.76	0.22	Ninguno	30-jun-21
11-jul-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	555	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.93	10.74	Ninguno	31-jul-20
23-ago-18	Opción de tasa (CAP)	cobertura	1685	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	772.65	0.00	Ninguno	31-jul-25
05-dic-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	668	TIEE 91	TIEE 91	288.83	668.30	Ninguno	02-dic-19
16-may-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	635	TIEE 28	TIEE 28	294.00	308.46	Ninguno	16-may-19
19-may-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	565	TIEE 28	0	171.76	516.06	Ninguno	02-may-19
20-oct-17	Opción de tasa (CAP)	cobertura	362	TIEE 28	0	276.43	50.40	Ninguno	30-sep-19

ii. Posición en instrumentos financieros 2017

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
				2017	2016	2017	2016		
18-mar-16	Opción de tasa {CAP}	cobertura	848	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.00	29.70	Ninguno	02-abr-18
02-jun-16	Opción de tasa {CAP}	cobertura	106	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	31.05	69.92	Ninguno	31-may-19
21-jul-17	Opción de tasa {CAP}	cobertura	19	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	12.59	0.00	Ninguno	31-jul-19
21-jul-17	Opción de tasa {CAP}	cobertura	25	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	14.73	0.00	Ninguno	01-jul-19
02-jun-16	Opción de tasa {CAP}	cobertura	461	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	120.71	282.04	Ninguno	30-abr-19
05-jul-16	Opción de tasa {CAP}	cobertura	41	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.33	11.45	Ninguno	02-jul-18
05-jul-16	Opción de tasa {CAP}	cobertura	161	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	1.30	45.41	Ninguno	02-jul-18
05-jul-16	Opción de tasa {CAP}	cobertura	15	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.12	4.13	Ninguno	02-jul-18
05-jul-16	Opción de tasa {CAP}	cobertura	28	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	0.22	7.78	Ninguno	02-jul-18
01-ago-16	Opción de tasa {CAP}	cobertura	240	USD LIBOR 3M	USD LIBOR 3M	10.74	174.95	Ninguno	31-jul-18
05-dic-17	Opción de tasa {CAP}	cobertura	668	TIIE 91	TIIE 91	668.30	1,591.51	Ninguno	02-dic-19
16-may-17	Opción de tasa {CAP}	cobertura	635	TIIE 28	TIIE 28	308.46	10.53	Ninguno	16-may-19
19-may-17	Opción de tasa {CAP}	cobertura	565	TIIE 28	0	516.06	0.00	Ninguno	02-may-19
20-oct-17	Opción de tasa {CAP}	cobertura	362	TIIE 28	0	50.40	0.00	Ninguno	30-sep-19

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

Fuentes y usos de efectivo

De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados, al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, teníamos Ps. 238 millones Ps. 392 millones y Ps. 1,799 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

El flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas para el período que terminó el 31 de diciembre de 2018 tuvo un resultado positivo de Ps. 668.6 millones, la diferencia comparada con el flujo neto de efectivo antes de variaciones de capital de trabajo fue de Ps. 47,441 que representan un 7% de variación. La variación es debido principalmente a a pago de pasivos en adquisición de negocios y cuentas por cobrar e impuestos por cobrar entre otros. El flujo neto de efectivo derivado de actividades operativas para el período que terminó el 31 de diciembre de 2017 tuvo un resultado positivo de Ps. 1,028.2 millones, la diferencia comparada con el flujo neto de efectivo antes de variaciones de capital de trabajo fue de Ps. -1,480.2. La variación es debido principalmente al pago de pasivos por construcción de las propiedades adquiridas. **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 2018 tuvo un resultado negativo de Ps. 607.6 millones debido principalmente a las Adquisiciones de inmuebles mobiliario y equipo.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de inversión para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 tuvo un resultado negativo de Ps. 1,759.2 millones debido principalmente a las Adquisiciones de inmuebles mobiliario y equipo combinado con la adquisición de negocios. **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 2018 tuvo un resultado positivo de Ps. 321.8 millones debido principalmente a prestamos obtenidos.

El flujo neto de efectivo derivado de actividades de financiamiento para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 tuvo un resultado negativo de Ps. 1,343.9 millones debido principalmente al Pago de pasivos a filiales de grupo SITRA combinado con intereses pagados y amortizaciones de crédito que más que compensaron los prestamos obtenidos.

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:

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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.

5.- Manejo de divisas.- GL

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 autroizada dicha cotización por la direcciones de Finanzas y Administración, las operaciones son ejecutadas por el supervisor de tesorería obteniendo el documento fiscal correspondiente.

6.- 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.

7.-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 rentabilidad y permanencia de los mismos, así como supervisar el proceso de recuperación de cuentas por cobrar verificando su registro.

8.- 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.

9.- 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.

10.- 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

10.- 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

		Estados Consolidados de Situación Financiera	
		(Miles de Pesos)	
		Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017	2016
ACTIVOS			
Total del activo circulante	744,175	842,033	2,022,375
Total del activo no circulante	9,431,230	8,184,269	3,816,899
Total activo	10,175,405	9,026,302	5,839,274
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Total pasivo circulante	717,492	526,964	350,485
Total del pasivo no circulante	3,613,828	3,160,277	1,343,855
Total del pasivo	4,331,320	3,687,241	1,694,340
Capital contable			
Total del capital contable	5,844,085	5,339,061	4,144,934
Total pasivo y capital contable	10,175,405	9,026,302	5,839,274

Capital de Trabajo (activo circulante - pasivo circulante)	5,844,085	5,339,061	4,144,934
Solvencia (Activo circulante / pasivo circulante)	1.04	1.60	5.77
Endeudamiento (Pasivo Total / activo total)	43%	41%	29%
Pasivo- capital (Pasivo a largo plazo/ capital)	62%	59%	32%
Rotación CXC en días	36	33	31
Rotación CXP en días	62	56	55

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 practicas y no se presentan variaciones importantes, salvo en 2016 que presenta índices de capital de trabajo y solvencia muy positivos ya que se tenia el remanente en efectivo por 1,731,587 de la oferta publica subsecuente del 17 de junio de 2016.

Cambios relevantes ocurridos en la principales cuentas de Balance:

	2018	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	102,804	288,015	1,731,587

El efectivo creció de forma importante en 2016 debido a la oferta publica subsecuente por 1,832,812,500 del 17 de junio de 2016 . El saldo de 2017 presenta un remanente menor de esta oferta publica después de adquisiciones en 2017.

	2018	2017	2016
Cuentas por cobrar	170,882	135,187	84,788

Las cuentas por cobrar , han subido 35,695 de 2017 a 2018 y 50,399 de 2016 a 2017 , este crecimiento es natural debido a la incorporación de nuevos hoteles adquiridos en 2017 (Reflect Los Cabos , Reflect Nuevo Vallarta y Krystal Grand Insurgentes) y la maduración en ventas que se dio en 2018 de estas adquisiciones.

	2018	2017	2016
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,682,110	7,590,232	3,452,931

Los Inmuebles maquinaria y equipo crecieron de 2017 a 2018 en 1,091,878 debido a la ampliación de los hoteles Reflect Cancun y Hilton Vallarta y en forma importante de 2016 a 2017 en 4,137,301 al haber incorporaciones , de los hoteles Reflect Los Cabos , Reflect Nuevo Vallarta y Krystal Grand Insurgentes .

	2018	2017	2016
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	254,802	168,361	138,031
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,740,161	2,342,279	1,264,592
Total	2,994,963	2,510,640	1,402,623

El monto de la deuda bancaria ha incrementado de 2017 a 2018 en 484,323 por el incremento en pasivos por la contratación de deuda con BBVA para el hotel Reflect Cancun y Hilton Vallarta para la ampliacion de los mismos, y de 2016 a 2017 crecio en 1,108,017 por el crédito de banco

Sabadell en los hoteles Reflect Los Cabos y Reflect Nuevo Vallarta que se uso para liquidación de pasivos que tenían los hoteles al momento de su adquisición.

	2018	2017	2016
Proveedores	186,464	109,544	71,765
Pasivos acumulados	191,448	145,610	53,663
Provisiones	29,890	46,935	61,652
Total	407,802	302,089	187,080

El monto de cuentas por pagar subieron de 2017 a 2018 en 105,713 y de 2016 a 2017 en 115,009 , lo anterior es un crecimiento natural debido a la incorporación de nuevos hoteles adquiridos en 2017 (Reflect Los Cabos , Reflect Nuevo Vallarta y Krystal Grand Suites Insurgentes) y el crecimiento en 2018 por la maduración y crecimiento en ventas de estos hoteles adquiridos y la ampliación de los hoteles Reflect Cancun y Hilton Vallarta.

	2018	2017	2016
Crédito mercantil (activo)	354,815	332,053	107,994
Impuestos a la utilidad diferidos (pasivo)	867,715	813,090	74,417

El monto del crédito mercantil y los impuestos diferidos en 2017, se generan al reconocer los efectos por el registro de la adquisición de los hoteles Reflect Los Cabos y Reflect Nuevo Vallarta en 2017.

El crecimiento de 2017 a 2018 es un ajuste natural por ellos efecos del año.

Transacciones relevantes no registradas:

El Grupo no tiene transacciones importantes 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 valida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

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

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

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.

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 incurren.

Depreciación

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

- **Deterioro**

Un activo financiero se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Un activo financiero se encuentra deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable. La evidencia objetiva de que los activos financieros se han deteriorado, incluye la falta de pago o morosidad de un deudor o la reestructuración de un monto adeudado al Grupo.

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

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

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

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

- **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 2 años.

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

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

- **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.

[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 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 por los años terminados en esas fechas incluidos en el presente Reporte Anual.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 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: Reportes necesarios para el reporte en la BMV de la reestructura accionaria, reporte anual, y apoyo en servicios fiscales relacionados a (i) devolución de saldos a favor de IVA, y (ii) servicios fiscales. Durante 2018 y 2017, el costo de estos servicios adicionales ascendió aproximadamente a Ps. 0.8 millones y Ps. 2.3 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 2017, 2016, 2015:

- Contrato de Prestación de Servicios celebrado con el Sr. Carlos Gerardo Ancira Elizondo, por medio del cual el Sr. Ancira se obliga a llevar a cabo los actos propios del presidente del Consejo de Administración de una sociedad anónima bursátil, así como a cumplir con las responsabilidades que le sean encomendadas en su carácter de presidente ejecutivo de GHSEF. El Contrato terminará en la fecha en que el Sr. Ancira deje de fungir como presidente del Consejo de Administración de GHSEF.
- 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 con un plazo forzoso de 5 años. La renta mensual es de EUA\$21.00 por m2 más IVA más EUA\$3.62 más IVA por m2 de mantenimiento.
- Contrato de Prestación de Servicios celebrado por Inmobiliaria en Hotelaría Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. ("IHVSF") con Promotora Turística Mexicana, S. A. de C.V. (una sociedad relacionada con los Accionista Carlos Gerardo Ancira Elizondo y Guillermo 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.
- Contrato de compraventa celebrado por la subsidiaria de la Compañía denominada Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V., quien a su vez es propietaria del Hotel Hilton Puerto Vallarta, de los inmuebles propiedad de Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V. consistentes en (i) 54 unidades privativas de uso hotelero pertenecientes al régimen de propiedad en condominio denominado "Condominios Posada Vallarta", ubicadas en Puerto Vallarta, Jalisco; y (ii) una superficie sin construcciones de aproximadamente 1,042.77 m2 colindante a las anteriores, en un precio total y en conjunto de \$12,000,000.00 (doce millones de dólares 00/100 moneda de curso de los Estados Unidos de America) más el Impuesto al Valor Agregado aplicable a las construcciones, y que serán destinados por Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R.L. de C.V. para llevar a cabo una expansión de habitaciones hoteleros a sus instalaciones.
- 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".

Información adicional administradores y accionistas:

c) Administración y accionistas

Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración actualmente está formado por 11 miembros propietarios y 6 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 26 de abril de 2018. 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	50
Guillermo Ancira Elizondo	55
Luis Alberto Harvey MacKissack	57
Arturo José Saval Pérez	60
Roberto Langenauer Neuman	47
Federico Martin del Campo Flores	45
Diego Gutiérrez Aguayo	41
Francisco Javier Moguel Gloria ⁽¹⁾	53
Eduardo Chaillo Ortiz ⁽¹⁾	51
Jerónimo Marcos Gerard Rivero ⁽¹⁾	48
Eduardo Diaz Balogh ⁽¹⁾	50
Consejeros Suplentes	
Iker Paullada Eguirao ⁽²⁾	30
Juan Pablo Visoso Lomelin ⁽²⁾	42
Enrique Gerardo Martínez Guerrero ⁽³⁾	50

Consejeros Propietarios	Edad
Mauricio Eduardo Deschamps Gonzalez ⁽⁴⁾	47
Mariano Fernando Arzáte Rodríguez ⁽⁴⁾	48
Yosef Wiznitzer Eilemberg ⁽⁴⁾	41

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

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

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

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

Carlos Gerardo Ancira Elizondo. El Sr. Ancira es el presidente de nuestro Consejo de Administración. Cuenta con más de 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).

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

Luis Alberto Harvey MacKissack. Fue Socio Director Senior y fundador de Nexxus Capital, tiene más de 28 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. El Sr. Saval es Socio Director "Senior" de Nexxus Capital. Cuenta con más de 31 años de experiencia en las áreas de capital privado, banca de inversión y banca múltiple, habiendo participado en un gran número de operaciones de colocación privada y pública de deuda y capital, así como en múltiples proyectos en materia de asesoría financiera. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, ocupó varios cargos ejecutivos dentro de Grupo Financiero Santander México. Asimismo, ocupó varios cargos ejecutivos en los departamentos de banca internacional, banca empresarial, banca comercial y banca de inversión de Grupo Financiero GBM-Atlántico, Interacciones y Grupo Serfin, fungiendo como consejero y miembro de los comités de inversión de varias instituciones financieras y sociedades de inversión. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Grupo Sports World S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX), Genomma Lab Internacional, S.A.B. de C.V. (BMV:LAB:MX), Harmon Hall Holding, S.A. de C.V., Diagnósticos Médicos DIAMEX, S.A. de C.V., Taco Holding, S.A. de C.V., Moda Holding, S.A.P.I. de C.V., PriceTravel S.A.P.I. de C.V., Maak Arca Holding, S.A. de C.V., Modatelas S.A.P.I. de C.V. y Bomi de México y es miembro del consejo de Latin American Venture Capital Association (LAVCA). Adicionalmente, es miembro del consejo de administración de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) de la cual fue presidente. Realizó estudios de ingeniería industrial por la Universidad Iberoamericana.

Roberto Langenauer Neuman. Socio Director y Director de Finanzas. Se incorporó a Nexxus Capital en 1996 y cuenta con 20 años de experiencia en capital privado. El Sr. Langenauer ha sido responsable de múltiples empresas del portafolio de Nexxus Capital en donde ha participado desde la inversión hasta la desinversión y ha dirigido las inversiones en Homex, Crédito Inmobiliario, CIE Parques, Sports World, Crédito Real, Grupo Hotelero Santa Fe y Maak Holding, entre otras. En adición a sus labores de supervisión, tiene a su cargo la evaluación de propuestas de inversión en capital privado. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, trabajó durante cinco años en una empresa familiar, donde participó en las áreas de manufactura, control de costos, desarrollo de la cadena de abasto y estandarización de productos. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Sports World y Grupo Hotelero Santa Fe, entre otras. Cuenta con un título en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana.

Federico Martín del Campo Flores. Cuenta con más de 12 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Actualmente es socio y director de Adquisiciones de Walton Street Capital. Antes de unirse a Walton Street Capital, el Sr. Martín del Campo fue Director senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión, incluyendo la originación, estructuración, diligencia, cierre, gestión de activos y disposiciones. Dirigió un joint venture entre GE Real Estate y Kimco en México, en el cual realizó inversiones por EUA\$350 millones. Antes de GE Real Estate, el Sr. Martín del Campo se desempeñó como asociado en JP Morgan Securities Inc. en Nueva York, en el área de activos en problemas, reestructuraciones y fusiones y adquisiciones. Antes de ello, fue gerente de Rabobank Nederland en México y analista financiero de Chase Manhattan

Bank en México. Federico cuenta con una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.

Diego Gutiérrez Aguayo. Cuenta con más de 9 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Actualmente es Director de Gestión de Activos de Walton Street Capital. Antes de unirse a Walton Street Capital, el Sr. Gutiérrez fue líder de transacciones y colocador senior en la división de GE Comercial Finance. Fue responsable de administrar la colocación de \$3,000 millones en préstamos destinados a propiedades comerciales y \$1,000 millones en inversiones destinadas a propiedades comerciales e industriales. Anteriormente, el Sr. Gutiérrez fue analista financiero de Banca Corporativa en Banamex-Citigroup en la Ciudad de México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un MBA de Leonard N. Stern School of Business en New York University.

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 FIEPO 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 25 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.

Iker Paullada Eguirao. El Sr. Paullada es Director de Nexxus Capital, donde se incorporó en 2013. Ha fungido como parte del equipo responsable de un gran número de operaciones de capital privado, incluyendo PriceTravel, Traxión, Grupo Hotelero Santa Fe, Portafolio Inmobiliario Estrella y Transnetwork. Participó en la oferta pública inicial de Grupo Hotelero Santa Fe, Crédito Real y Traxión en la BMV. Antes de incorporarse a Nexxus Capital trabajó en Barclays Bank en el área de banca de inversión donde participó en distintas operaciones de deuda y capital. Actualmente, participa en los comités ejecutivos de distintas empresas del portafolio de Nexxus Capital y es consejero suplente en Grupo Hotelero Santa Fe. Adicionalmente, el Sr. Paullada es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y es profesor de Valuación en la misma Universidad.

Juan Pablo Visoso Lomelin. El Sr. Visoso es Socio Director y Director Jurídico de Nexxus Capital. Se incorporó a Nexxus Capital en 2008. Cuenta con más de quince años de experiencia en capital privado, derecho corporativo, principalmente en las áreas de fusiones y adquisiciones, mercados de capital, e instrumentos financieros. Además de fungir como Socio Director, es Director Jurídico de Nexxus Capital. Ha tenido una participación activa en la inversión y desinversión, incluyendo ofertas públicas iniciales, de varios fondos administrados por Nexxus Capital. Participa también en el análisis de prospectos de inversión y en la administración de empresas del portafolio. Actualmente, es miembro (ya sea como consejero o como secretario) de los consejos de administración de Nexxus Capital, Taco Holding, Price Travel y Modatelas, entre otras. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, fue asociado senior en la oficina en México de White & Case. Cuenta con una licenciatura en derecho por la Escuela Libre de Derecho, así como una maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Texas, en Austin (McCombs School of Business).

Enrique Gerardo Martínez Guerrero. Director de Finanzas de HOTEL. El Sr. Martínez cuenta con más de 18 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.

Mauricio Eduardo Deschamps González. El Sr. Deschamps es CFO y Vicepresidente de Finanzas en Walton Street Mexico. Con más de 15 años de experiencia en la industria de bienes raíces, antes de unirse a Walton Street Mexico, el Sr. Deschamps se desempeñó como Jefe del Departamento de Asesoría Financiera para el Sector Inmobiliario de Deloitte en México. Anteriormente, Mauricio trabajó para GE México por diez años, de los cuales seis se desempeñó como Director de Finanzas de la división inmobiliaria, un negocio de más de US\$ 5,000 millones de dólares. Dirigió la negociación de más de doscientas propiedades que suman más de US\$ 1,000 millones de dólares. El Sr. Deschamps cuenta con un título de Ingeniero Industrial por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

Mariano Fernando Arzate Rodríguez. El Sr. Arzate es Vicepresidente de Administración de Activos en Walton Street Mexico desde 2009 y cuenta con más de 18 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Antes de unirse a Walton Street Mexico, el Sr. Arzate trabajo en AMB Property Corporation donde se encargo de la Administración de activos y administración de las propiedades de portafolio industrial de AMB. Anteriormente el Sr. Arzate trabajo en G.Acción (desarrollador mexicano) donde administro y controló las operaciones de centros comerciales, proyectos de oficinas e industriales. Tiene una licenciatura en contaduría pública de la Universidad Autónoma de Yucatán

Yosef Wiznitzer Eilemberg. Principal en Walton Street México con más de 8 años en la compañía. Antes de unirse a Walton Street México, el Sr. Wiznitzer colaboró en las áreas de administración de activos e inversiones en México Retail Properties. Anteriormente, trabajó en Colombia como Asociado en el área de banca de inversión en Capital Advisory Partners y como analista en Violy, Byorum & Partners. Antes de esto, el Sr. Wiznitzer fue analista en la división de bienes raíces en JP Morgan Chase en Nueva York. Es licenciado en Finanzas por la Universidad de Tulane y tiene un MBA de Columbia Business School.

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 27 de abril de 2017. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría:

Nombre	Cargo
Francisco Javier Moguel Gloria	Presidente
Eduardo Chaillo Ortiz	Miembro
Eduardo Díaz Balogh	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 27 de abril de 2017. A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de practicas societarias:

Nombre	Cargo
Arturo J. Saval Pérez ⁽¹⁾	Presidente
Eduardo Chailló Ortiz	Miembro
Jerónimo Marcos Gerard Rivero	Miembro

⁽¹⁾ 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	57
Francisco Medina Elizalde	Director General	58
Enrique Gerardo Martínez Guerrero	Director de Finanzas	50
Maximilian Zimmermann Canovas	Director de Relación con Inversionistas	39
José Alberto Santana Cobián	Director de Administración	52
Rafael Morgado Díaz	Director Comercial	54

Gabriela Ríos Palacios	Director de Operaciones	47
Rene Delgado Chapman	Director Jurídico	42
Juan Carlos Quijano	Director de Recursos Humanos	49
Alejandro Abaid Bazan	Director de Auditoría Interna	36

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 33 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 33 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 20 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. Tiene más de 12 años de experiencia en Finanzas en empresas Mexicanas multinacionales. Previamente colaboró en Femsa y en Nemark 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. El Sr. Santana cuenta con más de 18 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Administración y Finanzas de NH Hoteles México y Caribe y anteriormente Gerente de Consolidación y Contralor Corporativo del mismo Grupo. Fue Auditor de Deloitte durante 6 años. Estudió 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 29 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 18 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 10 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 17 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 13 años de experiencia como Auditor. Antes de incorporarse a GHSE, 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 2018 y 2017 fue de aproximadamente de Ps. 45.1 y Ps. 41.3 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 Fideicomiso de Administración es el único titular del 10% o más de las acciones suscritas de nuestro capital social. Los fideicomisarios del Fideicomiso de Administración que indirectamente mantienen una participación mayor al 10% del capital social de la Compañía son (i) HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/234346 y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/253413, quienes individualmente mantienen derechos fideicomisarios sobre 34,045,428 Acciones de la Compañía cada uno; y (ii) Carlos Gerardo Ancira Elizondo quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 76,422,752 Acciones de la Compañía. Los fideicomisarios de dicho Fideicomiso de Administración que forman parte del consejo de administración de la Compañía y mantienen una participación indirecta mayor al 1% del capital social de GHSE a través de dicho Fideicomiso de Administración son (i) Carlos Gerardo Ancira Elizondo, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 76,422,752 Acciones de la Compañía, y (ii) Guillermo Ancira Elizondo, quien mantiene derechos fideicomisarios sobre 16,650,524 Acciones de la Compañía.

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

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

El contexto de la Oferta Subsecuente, con fecha 15 de junio de 2016, los principales accionistas de la Compañía acordaron modificar el Fideicomiso de Administración para, entre otras cuestiones, incorporar a dicho fideicomiso las Acciones objeto de la Oferta Subsecuente adquiridas por dichos Accionistas, y extender ciertas disposiciones del mismo, incluyendo restricciones de venta, hasta el 30 de junio de 2017.

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

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

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

Evolución Reciente del Capital Social

Al 1 de abril de 2019 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 fiduciaria del F/154	24,727	\$ 53,000.00	169,674,555	1,179,383,752	169,699,282	1,179,436,752	34.5537%
Gran Público Inversionista	-	\$ -	321,385,248	2,233,903,248	321,385,248	2,233,903,248	65.4463%
Total	24,727	\$ 53,000.00	491,059,803	3,413,287,000	491,084,530	3,413,340,000	100.0000%

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

GERARD RIVERO JERONIMO MARCOS			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		SI	
Evaluación y Compensación		NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	
UN AÑO		MIEMBRO	
Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)	
0		0	
Información adicional			
NINGUNA			

DIAZ BALOGH EDUARDO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
SI		NO	
Evaluación y Compensación		NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	
UN AÑO		MIEMBRO	
Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)	
0		0	
Información adicional			
NINGUNA			

CHAILLO ORTIZ EDUARDO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
SI		SI	
Evaluación y Compensación		NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	
UN AÑO		MIEMBRO	
Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)	
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			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	PRESIDENTE COMITE AUDIT	0	0
Información adicional			
NINGUNA			

Patrimoniales [Miembro]

DEL CAMPO FLORES FEDERICO MARTIN			
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			
2018-04-26			
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	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	NINGUNO	0	0
Información adicional			
NINGUNA			

ARZATE RODRIGUEZ MARIANO FERNANDO			
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			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	NINGUNO	0	0
Información adicional			
NINGUNA			

LANGENAUER NEUMAN ROBERTO			
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			
2018-04-26			
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 PEREZ ARTURO JOSE			
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			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	PRESIDENTE SOCIETARIAS	0	0
Información adicional			
NO APLICA			

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			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	PRESIDENTE DEL CONSEJO	8	0
Información adicional			
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION			

WIZNITZER EILEMBERG YOSEF			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Evaluación y Compensación			
NO			
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-26			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	NINGUNO	0	0
Información adicional			
NINGUNA			

VISOSO LOMELIN JUAN PABLO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Evaluación y Compensación			
NO			
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-26			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	NINGUNO	0	0
Información adicional			
NINGUNA			

PAULLADA EGUIRAO IKER			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Evaluación y Compensación			
NO			
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-26			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	NINGUNO	0	0
Información adicional			
NINGUNA			

GUTIERREZ AGUAYO DIEGO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Evaluación y Compensación			
NO			
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-26			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	NINGUNO	0	0
Información adicional			

NINGUNA

MARTINEZ 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			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	DIR DE FINANZAS	4	0
Información adicional			
NINGUNA			

DESCHAMPS GONZALEZ MAURICIO 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			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	NINGUNO	0	0
Información adicional			
NINGUNA			

ANCIRA ELIZONDO GUILLERMO

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			
2018-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
UN AÑO	NINGUNO	0	0
Información adicional			
NINGUNA			

Directivos relevantes [Miembro]**DELGADO CHAPMAN RENE**

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	DIR JURIDICO	8		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	DIRECTOR RI	2		0	
Información adicional					
NINGUNA					

SANTANA COBIAN JOSE 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 ADMON	8		0	
Información adicional					
NINGUNA					

MARTINEZ 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	DIR FINANZAS	4		0	
Información adicional					
NINGUNA					

ZINSER CIESLIK FRANCISCO ALEJANDRO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-06-01		NO APLICA	
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	
NO APLICA		VICEPRESIDENTE EJECUTIVO	
Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)	
5		0	
Información adicional			
NINGUNA			

ABAID BAZAN ALEJANDRO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2015-07-01		NO APLICA	
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	
NO APLICA		DIR AUDITORIA	
Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)	
3		0	
Información adicional			
NINGUNA			

QUIJANO CARRERA JUAN CARLOS			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
NO		NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-03-01		NO APLICA	
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	
NO APLICA		DIRECTOR RH	
Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)	
8		0	
Información adicional			
NINGUNA			

MORGADO DIAZ RAFAEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	
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 VTAS	5	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	DIR OPERACIONES	6	0
Información adicional			
NINGUNA			

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	DIR GENERAL	8	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: 100

Porcentaje total de mujeres como consejeros: 0

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:

- 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;
- 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;
- 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]

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/1540	
Participación accionaria (en %)	53.88%
Información adicional	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

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/1540	
Participación accionaria (en %)	53.88%
Información adicional	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

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	
Participación accionaria (en %)	53.88%
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

d) Estatutos sociales y otros convenios

Estatutos

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

General

Somos el resultado de una asociación entre s 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. 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 491,084,530 Acciones, de las cuales 24,727 corresponderán a la parte fija del capital social y 491,059,803 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 6 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 los 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 apeg 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).

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

Luis Alberto Harvey MacKissack. Fue Socio Director Senior y fundador de Nexxus Capital, tiene más de 28 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. El Sr. Saval es Socio Director "Senior" de Nexxus Capital. Cuenta con más de 31 años de experiencia en las áreas de capital privado, banca de inversión y banca múltiple, habiendo participado en un gran número de operaciones de colocación privada y pública de deuda y capital, así como en múltiples proyectos en materia de asesoría financiera. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, ocupó varios cargos ejecutivos dentro de Grupo Financiero Santander México. Asimismo, ocupó varios cargos ejecutivos en los departamentos de banca internacional, banca empresarial, banca comercial y banca de inversión de Grupo Financiero GBM-Atlántico, Interacciones y Grupo Serfin, fungiendo como consejero y miembro de los comités de inversión de varias instituciones financieras y sociedades de inversión. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Grupo Sports World S.A.B. de C.V. (BMV:SPORTS:MX), Genoma Lab Internacional, S.A.B. de C.V. (BMV:LAB:MX), Harmon Hall Holding, S.A. de C.V., Diagnósticos Médicos DIAMEX, S.A. de C.V., Taco Holding, S.A. de C.V., Moda Holding, S.A.P.I. de C.V., PriceTravel S.A.P.I. de C.V., Maak Arca Holding, S.A. de C.V., Modatelas S.A.P.I. de C.V. y Bomi de México y es miembro del consejo de Latin American Venture Capital Association (LAVCA). Adicionalmente, es miembro del consejo de administración de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) de la cual fue presidente. Realizó estudios de ingeniería industrial por la Universidad Iberoamericana.

Roberto Langenauer Neuman. Socio Director y Director de Finanzas. Se incorporó a Nexxus Capital en 1996 y cuenta con 20 años de experiencia en capital privado. El Sr. Langenauer ha sido responsable de múltiples empresas del portafolio de Nexxus Capital en donde ha participado desde la inversión hasta la desinversión y ha dirigido las inversiones en Homex, Crédito Inmobiliario, CIE Parques, Sports World, Crédito Real, Grupo Hotelero Santa Fe y Maak Holding, entre otras. En adición a sus labores de supervisión, tiene a su cargo la evaluación de propuestas de inversión en capital privado. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, trabajó durante cinco años en una empresa familiar, donde participó en las áreas de manufactura, control de costos, desarrollo de la cadena de abasto y estandarización de productos. Actualmente, es consejero de Nexxus Capital, Sports World y Grupo Hotelero Santa Fe, entre otras. Cuenta con un título en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana.

Federico Martín del Campo Flores. Cuenta con más de 12 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Actualmente es socio y director de Adquisiciones de Walton Street Capital. Antes de unirse a Walton Street Capital, el Sr. Martín del Campo fue Director senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión, incluyendo la originación, estructuración, diligencia, cierre, gestión de activos y disposiciones. Dirigió un joint venture entre GE Real Estate y Kimco en México, en el cual realizó inversiones por EUA\$350 millones. Antes de GE Real Estate, el Sr. Martín del Campo se desempeñó como asociado en JP Morgan Securities Inc. en Nueva York, en el área de activos en problemas, reestructuraciones y fusiones y adquisiciones. Antes de ello, fue gerente de Rabobank Nederland en México y analista financiero de Chase Manhattan Bank en México. Federico cuenta con una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.

Diego Gutiérrez Aguayo. Cuenta con más de 9 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Actualmente es Director de Gestión de Activos de Walton Street Capital. Antes de unirse a Walton Street Capital, el Sr. Gutiérrez fue líder de transacciones y colocador senior en la división de GE Comercial Finance. Fue responsable de administrar la colocación de \$3,000 millones en préstamos destinados a propiedades comerciales y \$1,000

millones en inversiones destinadas a propiedades comerciales e industriales. Anteriormente, el Sr. Gutiérrez fue analista financiero de Banca Corporativa en Banamex-Citigroup en la Ciudad de México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un MBA de Leonard N. Stern School of Business en New York University.

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 FIEXPOMEX 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 25 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.

Iker Paullada Eguirao. El Sr. Paullada es Director de Nexxus Capital, donde se incorporó en 2013. Ha fungido como parte del equipo responsable de un gran número de operaciones de capital privado, incluyendo PriceTravel, Traxión, Grupo Hotelero Santa Fe, Portafolio Inmobiliario Estrella y Transnetwork. Participó en la oferta pública inicial de Grupo Hotelero Santa Fe, Crédito Real y Traxión en la BMV. Antes de incorporarse a Nexxus Capital trabajó en Barclays Bank en el área de banca de inversión donde participó en distintas operaciones de deuda y capital. Actualmente, participa en los comités ejecutivos de distintas empresas del portafolio de Nexxus Capital y es consejero suplente en Grupo Hotelero Santa Fe. Adicionalmente, el Sr. Paullada es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y es profesor de Valuación en la misma Universidad.

Juan Pablo Visoso Lomelín. El Sr. Visoso es Socio Director y Director Jurídico de Nexxus Capital. Se incorporó a Nexxus Capital en 2008. Cuenta con más de quince años de experiencia en capital privado, derecho corporativo, principalmente en las áreas de fusiones y adquisiciones, mercados de capital, e instrumentos financieros. Además de fungir como Socio Director, es Director Jurídico de Nexxus Capital. Ha tenido una participación activa en la inversión y desinversión, incluyendo ofertas públicas iniciales, de varios fondos administrados por Nexxus Capital. Participa también en el análisis de prospectos de inversión y en la administración de empresas del portafolio. Actualmente, es miembro (ya sea como consejero o como secretario) de los consejos de administración de Nexxus Capital, Taco Holding, Price Travel y Modatelas, entre otras. Antes de incorporarse a Nexxus Capital, fue asociado senior en la oficina en México de White & Case. Cuenta con una licenciatura en derecho por la Escuela Libre de Derecho, así como una maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Texas, en Austin (McCombs School of Business).

Enrique Gerardo Martínez Guerrero. Director de Finanzas de HOTEL. El Sr. Martínez cuenta con más de 18 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.

Mauricio Eduardo Deschamps González. El Sr. Deschamps es CFO y Vicepresidente de Finanzas en Walton Street Mexico. Con más de 15 años de experiencia en la industria de bienes raíces, antes de unirse a Walton Street Mexico, el Sr. Deschamps se desempeñó como Jefe del Departamento de Asesoría Financiera para el Sector Inmobiliario de Deloitte en México. Anteriormente, Mauricio trabajó para GE México por diez

años, de los cuales seis se desempeñó como Director de Finanzas de la división inmobiliaria, un negocio de más de US\$ 5,000 millones de dólares. Dirigió la negociación de más de doscientas propiedades que suman más de US\$ 1,000 millones de dólares. El Sr. Deschamps cuenta con un título de Ingeniero Industrial por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

Mariano Ferndando Arzate Rodríguez. El Sr. Arzate es Vicepresidente de Administración de Activos en Walton Street Mexico desde 2009 y cuenta con más de 18 años de experiencia en la industria de bienes raíces. Antes de unirse a Walton Street Mexico, el Sr. Arzate trabajo en AMB Property Corporation donde se encargo de la Administración de activos y administración de las propiedades de portafolio industrial de AMB. Anteriormente el Sr. Arzate trabajo en G.Acción (desarrollador mexicano) donde administro y controló las operaciones de centros comerciales, proyectos de oficinas e industriales. Tiene una licenciatura en contaduría pública de la Universidad Autónoma de Yucatán

Yosef Wiznitzer Eilemberg. Principal en Walton Street México con más de 8 años en la compañía. Antes de unirse a Walton Street México, el Sr. Wiznitzer colaboró en las áreas de administración de activos e inversiones en México Retail Properties. Anteriormente, trabajó en Colombia como Asociado en el área de banca de inversión en Capital Advisory Partners y como analista en Violy, Byorum & Partners. Antes de esto, el Sr. Wiznitzer fue analista en la división de bienes raíces en JP Morgan Chase en Nueva York. Es licenciado en Finanzas por la Universidad de Tulane y tiene un MBA de Columbia Business School.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

NO. DE ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL: 491,084,530

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 2019, 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 2018, el capital social de la Emisora asciende a la cantidad de \$3,455 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 491,084,530 Acciones, de las cuales 24,727 corresponden a la parte fija del capital social y 491,059,803 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	24,727	\$ 53,000.00	169,674,555	1,179,383,752	169,699,282	1,179,436,752	34.5537%
Gran Público Inversionista	-	\$ -	321,385,248	2,233,903,248	321,385,248	2,233,903,248	65.4463%
Total	24,727	\$ 53,000.00	491,059,803	3,413,287,000	491,084,530	3,413,340,000	100.0000%

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 diciembre de 2018 se describe a continuación:

El comportamiento de la acción mensual, trimestral y anual

	Precio Maximo	Precio Minimo	Volumen de Acciones

oct-18	10.36	9.01	1,522,994
nov-18	9.01	8.38	3,820,059
dic-18	8.49	8.08	5,275,274
ene-19	8.27	7.40	3,781,080
feb-19	8.13	7.62	3,613,675
mar-19	7.92	7.46	2,447,591

1T17	9.07	10.70	50,396,762
2T17	11.01	10.34	26,019,466
3T17	10.69	10.10	11,678,800
4T17	10.50	9.70	20,225,790
1T18	11.17	10.20	16,613,138
2T18	9.85	10.88	16,288,242
3T18	11.00	10.06	21,498,683
4T18	10.36	8.08	10,618,327
1T19	8.27	7.40	9,842,236

2015	9.45	7.06	45,490,363
2016	9.97	7.76	99,724,191
2017	11.01	9.07	108,320,818
2018	11.17	8.08	65,018,390

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

La única firma con la que GHSF tiene un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado es con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. El contrato podrá darse por terminado de manera anticipada (i) por cualquiera de las partes mediante notificación por escrito a la otra, entregada con una antelación de al menos 20 días hábiles. La parte solicitante de la terminación se compromete a notificar dicha terminación por escrito a la BMV, con al menos 15 días hábiles previos a la fecha en que dejará de tener efecto el contrato o (ii) cuando se actualice cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 2.015.00 del Reglamento Interior de la BMV. El contrato tiene como objeto, la prestación de servicios de formación de mercado por parte del formador de mercado, con la finalidad de aumentar la liquidez de los valores de la Emisora, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios.

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: El formador de mercado participa 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 2018 la participación del formador de mercado fue del 26.34%.

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 06/02/2019 al 06/02/2020)

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

Contratación:

Duración: 1 año (Del 06/02/2019 al 06/02/2020)

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 participa 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 2018 la participación del formador de mercado fue del 26.34%.

MES	Formador de Mercado	Volumen Total Operado	Importe Total Operado "S"	Volumen Total Operado	Importe Total Operado "S"	Datos PPI BMV	Precio Promedio de la Emisora
2017-01	UBS	3,112,030	\$ 28,758,748	18,350,000	\$ 169,080,978	14.50%	\$ 9.53
2017-02	UBS	3,143,684	\$ 30,914,918	20,000,000	\$ 194,175,334	13.70%	\$ 10.05
2017-03	UBS	7,126,190	\$ 73,419,682	12,044,154	\$ 124,166,300	34.98%	\$ 10.55
2017-04	UBS	3,542,770	\$ 37,324,657	12,420,305	\$ 130,484,100	23.46%	\$ 10.50
2017-05	UBS	4,089,222	\$ 43,960,928	7,941,807	\$ 84,990,490	37.50%	\$ 10.54
2017-06	UBS	1,388,250	\$ 14,701,770	5,657,354	\$ 59,758,240	38.02%	\$ 10.62
2017-07	UBS	916,762	\$ 9,589,659	3,233,084	\$ 33,899,200	34.56%	\$ 10.60
2017-08	UBS	1,919,414	\$ 19,824,516	3,620,299	\$ 37,486,930	34.68%	\$ 10.22
2017-09	UBS	2,416,856	\$ 24,729,338	4,825,417	\$ 49,338,860	36.70%	\$ 10.21
2017-10	UBS	3,466,214	\$ 35,179,223	8,242,493	\$ 84,044,570	33.69%	\$ 10.31
2017-11	UBS	1,440,004	\$ 14,415,727	6,456,910	\$ 64,654,290	22.34%	\$ 10.07
2017-12	UBS	1,243,310	\$ 12,700,597	5,525,737	\$ 56,540,710	13.76%	\$ 10.28
2018-01	UBS	1,386,826	\$ 14,570,610	7,205,383	\$ 70,652,050	19.67%	\$ 10.97
2018-02	UBS	1,415,658	\$ 15,076,884	6,352,610	\$ 68,093,200	13.73%	\$ 10.80
2018-03	UBS	1,100,408	\$ 11,805,398	3,054,944	\$ 32,747,609	18.01%	\$ 10.72
2018-04	UBS	1,217,078	\$ 12,852,249	3,627,772	\$ 38,251,321	16.77%	\$ 10.54
2018-05	UBS	2,168,408	\$ 22,838,619	8,357,340	\$ 87,029,638	12.97%	\$ 10.41
2018-06	UBS	1,899,414	\$ 19,345,770	4,308,051	\$ 43,917,356	22.04%	\$ 10.19
2018-07	UBS	1,137,579	\$ 12,354,921	14,585,890	\$ 157,983,203	3.90%	\$ 10.83
2018-08	UBS	1,593,484	\$ 17,248,862	4,786,013	\$ 51,770,319	16.65%	\$ 10.82
2018-09	UBS	962,754	\$ 10,106,145	2,303,831	\$ 24,209,555	20.89%	\$ 10.51
2018-10	UBS	682,050	\$ 6,535,698	1,523,009	\$ 14,523,740	22.39%	\$ 9.54
2018-11	UBS	1,854,710	\$ 16,013,549	3,822,690	\$ 33,043,633	24.26%	\$ 8.64
2018-12	UBS	1,753,326	\$ 14,479,929	5,276,720	\$ 43,208,286	16.61%	\$ 8.19
2019-01	UBS	860,114	\$ 6,869,422	3,781,461	\$ 29,938,026	11.37%	\$ 7.92
2019-02	UBS	36,290	\$ 273,897	3,614,024	\$ 28,960,375	0.50%	\$ 8.01
2019-02	BTG	1,035,204	\$ 8,303,549	3,614,024	\$ 28,960,375	14.34%	\$ 7.98
2019-03	BTG	1,261,730	\$ 9,689,330	2,447,925	\$ 18,949,770	25.57%	\$ 7.71

6. PERSONAS RESPONSABLES

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

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

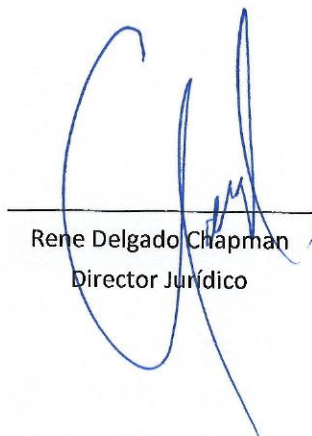
Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Francisco 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:



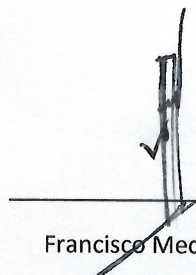
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

6. PERSONAS RESPONSABLES

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

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.


Francisco 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

**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 2018, 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 2018.

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 2018, para su presentación a la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad.

México Distrito Federal, a 21 de febrero de 2019.

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**

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.

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

**Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría
al Consejo de Administración**

2017

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 2018, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

La Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 27 de abril de 2017, a propuesta del Consejo de Administración, designó al Sr. Francisco J. Moguel Gloria como Presidente del Comité de Auditoría, en sustitución del C.P. Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada, que presidió como Presidente del Comité de Auditoría en las sesiones del 22 de febrero y 20 de abril del 2017.

Durante el período que se informa, el Comité de Auditoría celebró sesiones los días:
(i) 22 de febrero del 2017; (ii) 20 de abril de 2017; (iii) 20 de julio del 2017 y (iv) 25 de octubre de 2017.

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 2018, 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 2017, 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 2017, 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 2017 fueron debidamente revisados y aprobados.

Se recibieron por parte del Auditor Externo los Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2017.

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 22 de febrero de 2018.

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**

2016

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 2017, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

La Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 28 de abril de 2016, a propuesta del Consejo de Administración, designó al suscrito como Presidente del Comité de Auditoría y a los señores Eduardo Chaillo Ortiz y Eduardo Díaz Balogh, como miembros del Comité.

Durante el período que se informa, el Comité de Auditoría celebró sesiones los días:
(i) 24 de febrero de 2016; (ii) 18 de abril del 2016, (iii) 18 de julio de 2016 y (iv) 17 de octubre de 2016.

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 2017, 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 2016, 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 2016, 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 2016 fueron debidamente revisados y aprobados.

Se recibieron por parte del Auditor Externo los Estados Financieros Dictaminados al 31 de diciembre de 2016.

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.



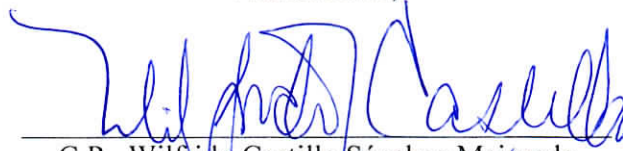
Durante el período que se reporta, el Comité de Auditoría no recibió de parte de Accionistas, Consejeros, directivos relevantes, empleados y en general de cualquier tercero, observaciones respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la Auditoría Interna o Externa, diferentes 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 22 de febrero de 2017.

Atentamente,



C.P. Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada
Presidente del Comité de Auditoría
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.



Ciudad de México, a 30 de abril de 2019

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 2018, 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 502 emitida al efecto por el Colegio de Contadores Públicos de México, 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 KPMG 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 08523 expedido el 08 de julio de 1991 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- (iii) Cuento con experiencia profesional de más de 10 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 Colegio de Contadores Públicos de México, 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 la Emisora 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, KPMG 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. KPMG 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, KPMG 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 la Emisora.



Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 3 años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por 8 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma 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, consisting of a series of loops and flourishes, positioned above a horizontal line.

C.P.C. F. José Sánchez González
Socio de Auditoría

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 (el "Grupo") al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, así como cualquier otra información financiera que se incluya o se incorpore por referencia 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 del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, y los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en estas fechas que se incorporan por referencia en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 22 de febrero de 2019 y 20 de febrero de 2018, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

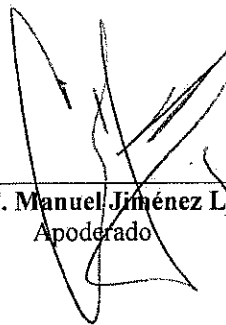
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados 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. F. José Sánchez González
Socio



C. P. C. Manuel Jiménez Lara
Apoderado

Ciudad de México, a 30 de abril de 2019

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 22 de febrero de 2019 y 20 de febrero de 2018 sobre los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas, así como de los estados financieros consolidados de al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 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. F. José Sánchez González
Socio



C.P.C. Manuel Jiménez Lara
Representante legal

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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 2018 y 2017

Informe de los Auditores Independientes	1-5
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10-103

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 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Adquisiciones de negocios (\$250,250)

Ver nota 6 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

Como se menciona en la nota 6 a los estados financieros consolidados adjuntos, el Grupo realizó dos adquisiciones durante 2018 mediante la compra de acciones representativas del capital social como sigue: (i) el 18 de agosto de 2018, el Grupo adquirió el control (50% del capital social) de Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. por un monto de \$132,000 y con fecha 24 de agosto de 2018 adquirió el control (50% del capital social) de un hotel denominado Hotel Clevia Grand Hotel por un monto de \$128,250. El Grupo determinó que a la fecha de las adquisiciones ejerce control sobre ambos negocios.

Adicionalmente, la Administración determinó que dichas adquisiciones califican como combinación de negocios y determinó e identificó el valor razonable de los activos adquiridos, así como de los pasivos asumidos que surgieron de las mismas adquisiciones. El valor razonable de los activos adquiridos principalmente de la propiedad, planta y equipo fue determinado por peritos valuadores independientes debido a que los insumos y supuestos para determinar el valor razonable requieren de juicios y estimaciones significativos. Para el resto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos como cuentas por cobrar y cuentas por pagar, la Administración efectuó la estimación para determinar los valores razonables a las fechas antes mencionadas.

Debido a la importancia de las adquisiciones, los juicios y supuestos para determinar la existencia de control y a la relevancia de los juicios y estimaciones significativas efectuados por la Administración al reconocer los activos y pasivos asumidos derivados de dichas adquisiciones, consideramos este asunto como una cuestión clave de auditoría.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

(1) Evaluamos los supuestos de la Administración del Grupo para concluir que ejerce control.

Obtuvimos y leímos los acuerdos entre accionistas y los acuerdos de operación.

Evaluamos si el tratamiento contable del Grupo para las adquisiciones antes mencionadas está de acuerdo con la normatividad contable aplicable, incluyendo la evaluación de si el Grupo tiene la habilidad de controlar a sus subsidiarias, tiene derechos a los retornos variables y tiene la habilidad para afectar dichos retornos a través del poder en decisión sobre sus subsidiarias.

2) Evaluamos el tratamiento contable otorgado por la Administración del Grupo a las adquisiciones como combinaciones de negocios.

Evaluamos el procedimiento de la Administración y sus especialistas para determinar e identificar el valor razonable de los activos netos identificables, principalmente para determinar el valor razonable de la propiedad, planta y equipo adquirido, mediante la validación de los supuestos y valores originados, a través de la participación de nuestros especialistas.

Inspeccionamos la documentación soporte que usó el Grupo para determinar los valores razonables del resto de activos y pasivos asumidos (cuentas por cobrar y cuentas por pagar).

Revisamos la valuación de la participación no controladora y,

Recalculamos el cálculo del crédito mercantil.

Ver nota 7 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra 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 adquisición 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 Maria 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).	Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyen, entre otros: - Involucrar a nuestros propios 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 2018, 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 22 de febrero de 2019.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Nota	2018	2017
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	\$ 102,804	288,015
Cuentas por cobrar	9	170,882	135,187
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	10,255	9,467
Otras cuentas por cobrar	11	410,252	353,136
Inventarios	12	29,052	15,454
Pagos anticipados		20,930	16,598
Depósito en garantía por adquisición de hotel	6	-	24,176
Total del activo circulante		744,175	842,033
Activo no circulante			
Efectivo restringido	8	134,755	103,655
Inmuebles, mobiliario y equipo	13	8,682,110	7,590,232
Otros activos	14	20,436	20,377
Inversiones en asociadas	3(k)	120,324	35,970
Impuestos a la utilidad diferidos	18	118,790	101,982
Crédito mercantil	6	354,815	332,053
Total del activo no circulante		9,431,230	8,184,269
Total activo		\$ 10,175,405	9,026,302
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	15	\$ 254,802	168,361
Proveedores	16	186,464	109,544
Pasivos acumulados	16	191,448	145,610
Provisiones	16	29,890	46,935
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	10,541	15,924
Anticipos de clientes		44,347	40,590
Total del pasivo circulante		717,492	526,964
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	15	2,740,161	2,342,279
Beneficios a los empleados	17	5,473	4,179
Impuestos a la utilidad diferidos	18	867,715	813,090
Otros pasivos		479	729
Total del pasivo no circulante		3,613,828	3,160,277
Total del pasivo		4,331,320	3,687,241
Capital contable	19		
Atribuible a accionistas de la Compañía:			
Capital social		3,454,707	3,454,707
Recompra de acciones		(41,367)	(13,145)
Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000
Reserva legal		190,493	190,493
Utilidades retenidas		864,903	598,953
Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía		4,548,736	4,311,008
Participacion no controladora		1,295,349	1,028,053
Total capital contable		5,844,085	5,339,061
Total pasivo y capital contable		\$ 10,175,405	9,026,302

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 103 y que forman parte de los mismos.

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

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que esta en pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de operación:			
Habitaciones		\$ 1,105,587	900,505
Alimentos y bebidas		731,512	477,621
Otros	10	<u>227,842</u>	<u>203,370</u>
Total de ingresos de operación		<u>2,064,941</u>	<u>1,581,496</u>
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones		223,853	181,134
Alimentos y bebidas		414,042	284,930
Otros		<u>31,590</u>	<u>23,337</u>
Total de costos departamentales y gastos		<u>669,485</u>	<u>489,401</u>
Utilidad departamental		<u>1,395,456</u>	<u>1,092,095</u>
Gastos indirectos:			
Administración	10	280,945	248,089
Publicidad y ventas		189,787	138,903
Mantenimiento y costos energéticos		<u>221,638</u>	<u>155,143</u>
Total de gastos indirectos		<u>692,370</u>	<u>542,135</u>
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación		<u>703,086</u>	<u>549,960</u>
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial		7,188	7,077
Seguros		22,454	16,933
Depreciación	13	195,057	140,216
Amortización de otros activos		1,310	3,957
Gastos preoperativos		13,300	24,031
Gastos de expansión		12,717	18,290
Otros		<u>505</u>	<u>4,390</u>
Total gastos inmobiliarios y depreciación		<u>252,531</u>	<u>214,894</u>
Utilidad de operación		<u>450,555</u>	<u>335,066</u>
Costo financiero:			
Gastos por intereses, neto	10	(137,916)	(77,584)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta		7,624	20,440
Otros costos financieros		<u>(7,243)</u>	<u>(3,377)</u>
Costo financiero, neto		<u>(137,535)</u>	<u>(60,521)</u>
Participación en el resultado de operaciones de inversiones en asociadas		<u>972</u>	<u>3,152</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>313,992</u>	<u>277,697</u>
Impuestos a la utilidad:	18		
Sobre base fiscal		102,286	65,709
Diferidos		<u>(55,631)</u>	<u>24,606</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>46,655</u>	<u>90,315</u>
Utilidad neta		<u>\$ 267,337</u>	<u>187,382</u>
Ganancias (pérdidas) atribuibles a:			
Propietarios de la Compañía		265,950	215,991
Participación no controladora		<u>1,387</u>	<u>(28,609)</u>
		<u>\$ 267,337</u>	<u>187,382</u>
Utilidad básica por acción	19(h)	<u>\$ 0.55</u>	<u>0.38</u>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 103 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 2018 y 2017

(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>
Saldos al 31 de diciembre de 2016		\$ 3,454,707	(23,468)	80,000	190,493	382,962	4,084,694	60,240	4,144,934
Recompra de acciones	19(c)	-	10,323	-	-	-	10,323	-	10,323
Reconocimiento inicial de participación no controladora		-	-	-	-	-	-	996,422	996,422
Utilidad neta		-	-	-	-	215,991	215,991	(28,609)	187,382
Saldos al 31 de diciembre de 2017		3,454,707	(13,145)	80,000	190,493	598,953	4,311,008	1,028,053	5,339,061
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
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ <u>3,454,707</u>	<u>(41,367)</u>	<u>80,000</u>	<u>190,493</u>	<u>864,903</u>	<u>4,548,736</u>	<u>1,295,349</u>	<u>5,844,085</u>

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 103 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 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad neta	\$ 267,337	187,382
Ajustes por:		
Depreciación	195,057	140,216
Amortización de otros activos	1,310	3,957
Impuestos a la utilidad	46,655	90,315
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	(19,802)	(16,630)
Inversión en asociada	(972)	(3,152)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Pérdida en cambios no realizada	(33,418)	(47,655)
Intereses a cargo	157,718	94,214
Otros costos financieros	7,243	3,376
	621,128	452,023
Cuentas por cobrar	(35,695)	(50,399)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(788)	4,323
Otras cuentas por cobrar	40,091	(112,608)
Inventarios	(13,598)	(6,875)
Pagos anticipados	(4,332)	(3,251)
Proveedores	76,920	35,951
Pasivos acumulados	(479,028)	(1,306,423)
Provisiones	(17,045)	(14,717)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(5,383)	12,536
Anticipos de clientes	3,757	15,216
Impuestos a la utilidad	(86,803)	(54,324)
Beneficios a empleados	1,294	312
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	100,518	(1,028,236)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(319,796)	(1,181,420)
Negocios adquiridos (neta de efectivo recibido)	(246,841)	(606,506)
Otros activos	(1,575)	24,633
Depósitos en garantía por adquisición de hotel	24,176	(12,606)
Inversión en asociadas	(83,382)	-
Intereses cobrados	19,802	16,630
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(607,616)	(1,759,269)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Cambio en el efectivo restringido	(31,100)	(36,169)
Aportaciones de la participación no controladora	28,429	610,226
Recompra de acciones	(28,222)	10,323
Préstamos obtenidos	685,973	1,266,557
Pago del principal del préstamo bancario	(176,392)	(415,443)
Intereses pagados	(156,801)	(91,561)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	321,887	1,343,933
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(185,211)	(1,443,572)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	288,015	1,731,587
Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre	\$ 102,804	288,015

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 103 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 2018 y 2017

(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 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)

- Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (Hotelera SF), su actividad principal es la prestación de servicios de administración, operación hotelera y cualquier servicio de hotelería, por lo que la totalidad de sus ingresos se derivan de contratos de administración y operación hotelera; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (SAH SF), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (SFM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Beach Acapulco”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1o. de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.
- Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013.
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, que opera 450 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la Compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASF Occidente), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

**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 León Santa Fe, S de R. L de C. V., 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. 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. (IH Ciudad Juárez), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CI Juárez), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Business Ciudad Juárez”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.

**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 Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton Garden Inn”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSEF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 259 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012.

**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 395 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Grand Punta Cancún”. La Administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre de 2013.
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 246 habitaciones, bajo el nombre comercial de “Krystal Urban Cancún”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Urban Guadalajara”. La Compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 24 de marzo de 2014.
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 2017 no ha iniciado operaciones.
- Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V. (MRMB), su actividad principal es ser la propietaria de un hotel ubicado en el Estado de México, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Satélite María Bárbara”, la compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 7 de mayo de 2015.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V. su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.
- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IHMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Moteles y 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. (IH Insurgentes), su actividad principal es ser propietaria de un hotel en construcción ubicado en la Ciudad de Mexico se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inició la construcción el 22 de enero de 2016.
- ICD Sitra, S. A. de C. V., su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual es arrendado a su subsidiaria Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.; se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V., su actividad principal es operar un hotel ubicado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, México que opera 454 habitaciones bajo el nombre comercial “Krystal Grand Los Cabos”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Sibra Vallarta, S. A. de C. V., su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta, se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Arrendadora los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. (Arrendadora Vallarta), su actividad principal es operar un hotel con 480 habitaciones ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016, e inició operaciones el 1o. de mayo de 2017.
- CER diecinueve 91, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es proveer servicios de alimentos y bebidas para clientes de “Krystal Grand Suites Insurgentes 1991” y público en general; se constituyó el 04 de julio de 2017 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.
- 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., 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 Clevía Grand Hotel.

La operación de Clevía 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. (50%), 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. Inicio operaciones al 9 de agosto del 2018.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Inmobiliaria Hotelera de la Península S. A. de C. V., 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., 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 entrara en operación en el año 2019.
- Grupo Inmobiliario 1991, S. A., 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 22 de febrero de 2019, 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Grupo en los que se ha aplicado la Norma NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la Norma NIIF 9 Instrumentos Financieros.

(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 2018 y 2017 fue de \$ 19.65 y \$19.74, respectivamente. El tipo de cambio del 22 de Febrero de 2019 es de \$ 19.18.

(d) Empleo de estimaciones y juicios-

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

- Notas 3(f) iii y 13 - Vidas útiles de inmuebles, mobiliario y equipo
- Notas 9 - Estimación para cuentas por cobrar a clientes
- Notas 3(k) y 17 - Medición de obligaciones laborales
- Notas 3(s) 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 2018.

- Notas 3(u) 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

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

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

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

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

– 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 2018, 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	<u>Entidades</u>
31 de diciembre de 2016	28
Adiciones	<u>6</u> (1)
31 de diciembre de 2017	34
Adiciones	5 (1)
31 de diciembre de 2018	39
	==

(1) Las Compañías incluidas en el Grupo durante 2018 se adicionaron mediante la adquisición de negocios

(g) Presentación del estado de resultados

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

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.

**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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(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:

<u>Subsidiarias de GHSE</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara 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)

<u>Subsidiarias de GHSF</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Operación hotelera

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>Subsidiarias de GHSF</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
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
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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>Subsidiarias de GHSF</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Administración en hotelería
Servicios Administrativos K Suites 1991 S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Servicios administrativos
Sibra Vallarta, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Administración de inmuebles
ICD Sitra, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Administración de inmuebles
Promotora los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Administración en hotelería
Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Servicios administrativos
Arrendadora Ángeles Vallarta, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Administración en hotelería
CER diecinueve 91, S de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	Servicios de consumo
Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R. L. de C. V.	50% ⁽³⁾	Servicios administrativos
Inmobiliaria Hotelera de la Península S. A. de C. V.	50% ⁽³⁾	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F., S. A. de C. V.	50% ⁽³⁾	Administración en hotelería
Grupo inmobiliario 1991 S. A.	50% ⁽³⁾	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera del Bajío, S.A. de C.V.	50% ⁽³⁾	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)

- (1) Compañía consolidada a partir de 2016
- (2) Compañía consolidada a partir de 2017
- (3) 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.

(b) *Moneda extranjera-*

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

(c) *Instrumentos financieros no derivados-*

(i) *Reconocimiento y medición inicial.*

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Los activos financieros y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros – Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral, 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:

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, 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: Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2018

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;

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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: Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2018

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;

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- 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: Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2018.

<i>Instrumentos financieros negociables (IFN)</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>Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)</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>Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV)</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 – Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018.

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 derivados;
 - 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 cuentas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Activos financieros disponibles para la venta	Medidos a valor razonable y los cambios del mismo, que no fueran pérdidas por deterioro de ingresos, intereses y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda, se reconocían en otros resultados integrales dentro del capital contable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en los otros resultados integrales en el capital contable, se reclasificaba a resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 – Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2018, (misma política que 2017).

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.

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)

(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 cuando el servicio o bien es recibido.

(f) Inmuebles, mobiliario y equipo-

(i) Reconocimiento y medición-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

(ii) Costos subsecuentes-

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

(iii) Depreciación-

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

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

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

En la hoja siguiente se indican las vidas útiles estimadas para cada uno de los componentes relevantes de inmuebles, mobiliario y equipo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

(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-

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”.

**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 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.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

- (i) 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. 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 2018 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 14.

- (j) Inversiones en asociadas-**

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(k) 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)

(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 y un aumento en el capital contable, durante el período de adjudicación, al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados. Los períodos de adjudicación van de uno a tres años. Las características de este plan establecen que se otorgaran acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan, tal y como se indica en la nota 19(c).

(m) Provisiones-

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

(n) Reconocimiento de ingresos-

Inicialmente el Grupo ha aplicado la Norma NIIF 15 al 1o. de enero de 2018. En la nota 4 se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes y el efecto de la aplicación inicial de la Norma NIIF 15.

(o) Costos departamentales-

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

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

(p) Gastos de publicidad-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(q) Arrendamientos-

Pagos por arrendamiento-

Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocen en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos son reconocidos como parte integral del gasto total por arrendamiento durante el plazo de este.

Determinación si un contrato incluye un arrendamiento-

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

(r) Ingresos y costos financieros-

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

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

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

(s) Impuestos a la utilidad-

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

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

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

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

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

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

(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(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.

4. Pronunciamientos normativos-

(a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los periodos 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)

• 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

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(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 2018, 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 15 y la Norma NIIF 9 a partir del 1o. de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigor a partir del 1o. de enero de 2018, pero no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

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

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Debido a las características de los ingresos de la compañía, el cambio en la normatividad antes mencionada no representó un impacto sobre las cifras de la Compañía. En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido reexpresada - es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo las Normas NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones relacionadas. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la Norma NIIF 15 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

La Compañía reconoce inicialmente como un activo los costos relacionados con ingresos procedentes de contratos de clientes y los amortiza mensualmente con base en el periodo del contrato ver Nota 14, por lo que el cambio en la normatividad no tiene un impacto significativo sobre las políticas contables del Grupo

(i) Servicios de hospedaje-

Bajo la NIC 18 los ingresos por servicios de hospedaje, alimentos, bebidas y otros departamentos de operación, se reconocían conforme se prestaban los servicios a lo largo del tiempo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

Bajo la Norma NIIF 15, se reconocen 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.

(ii) Ingresos por rentas-

Bajo la NIC 17 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-

Bajo la NIC 18 los ingresos por la prestación de servicios administrativos y de operación hotelera y cualquier otro servicio relacionado con la industria hotelera, se reconocían conforme se prestaban. Dichos ingresos se presentan en el rubro de ingresos de operación dentro de otros, en el estado consolidado de resultados.

Bajo la Norma NIIF 15, se reconocen 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.

(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Bajo la NIC 18 el ingreso asociado al programa de lealtad se reconocía cuando los clientes redimían sus puntos y los costos asociados a la redención también se reconocían cuando los clientes redimían sus puntos. Bajo la Norma NIIF 15, se reconocen 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.

Desagregación de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En la siguiente tabla, los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por tipo de hotel y principales tipos de ingresos.

2018				
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos por:				
Hospedaje	\$ 472,470	633,117	-	1,105,587
Alimentos y bebidas	169,773	561,739	-	731,512
Otros	24,694	107,766	95,382	227,842
	=====	=====	=====	=====
2017				
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos por:				
Hospedaje	\$ 421,288	479,217		900,505
Alimentos y bebidas	149,275	328,346		477,621
Otros	20,863	79,769	102,738	203,370
	=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- **NIIF 9 Instrumentos financieros**

La Norma NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Derivado de los análisis realizados por la Administración de la Compañía respecto al deterioro de instrumentos financieros (principalmente cuentas por cobrar) se identificó que los efectos relacionados con la adopción de la NIIF 9 no son significativos. En consecuencia, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido reexpresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas

Adicionalmente, el Grupo analizó las modificaciones consecuentes a la Norma NIIF 7 Instrumentos Financieros:

- i. **Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros**

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Grupo relacionadas con los activos y pasivos financieros ni sobre la medición o clasificación de los mismos.

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.

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%.

**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 2018, 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.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Riesgo cambiario-

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

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

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

Riesgo de tasa de interés-

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición del Grupo deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

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

Administración del capital-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 financio 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 determino 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 <u>adquisición</u>
Activos circulantes:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 235
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	46,369
Activos no circulantes:	
Inmuebles, mobiliario y equipo	597,237
Otros activos no circulantes	44
Pasivos circulantes:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(331,961)
Pasivos no circulantes:	
Impuestos diferidos	<u>(93,448)</u>
Activos netos adquiridos	218,476
Menos: participación no controladora (1)	109,238
Menos: contraprestación pagada en efectivo	<u>(132,000)</u>
Crédito mercantil	\$ (22,762) =====

- (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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 2018, 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.

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 financio 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.

**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 <u>adquisición</u>
Activos circulantes:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,166
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	50,838
Activos no circulantes:	
Inmuebles, mobiliario y equipo	369,902
Pasivos circulantes:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(177,422)
Activos netos adquiridos	256,484
Menos: participación no controladora (2)	128,242
Menos: contraprestación pagada en efectivo	(128,242)
Crédito mercantil	\$ - =====

- (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 2018, 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 <u>adquisición</u>
Activos circulantes:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,720
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	81,814
Activos no circulantes:	
Inmuebles, mobiliario y equipo	3,096,097
Otros activos no circulantes	6,023
Pasivos circulantes:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(1,393,314)
Pasivos no circulantes:	
Créditos bancarios	(297,483)
Impuestos diferidos	<u>(724,523)</u>
Activos netos adquiridos	772,334
Menos: participación no controladora (3)	386,167
Menos: contraprestación pagada en efectivo	<u>(610,226)</u>
Crédito mercantil	\$ (224,059) =====

- (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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Por los diez meses terminados el 31 de diciembre de 2017, Sitra y Sibra contribuyeron a los resultados del Grupo con un total de \$142,174 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.

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:

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
	=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		2017		
		Urbanos	Resort	Operadora y Holding Consolidado
Ingresos totales de operación	\$	591,425	887,333	102,738 1,581,496
Depreciación y amortizaciones		57,055	75,816	11,302 144,173
Utilidad (pérdida) de operación		201,478	255,030	(121,442) 335,066
Utilidad (pérdida) neta consolidada		132,935	104,612	(50,165) 187,382
		=====	=====	=====

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

		2018		
		Urbanos	Resort	Operadora y Holding Consolidado
Activos totales	\$	3,495,064	5,779,495	904,846 10,175,405
Pasivos totales		1,176,811	3,064,239	90,270 4,331,320
		=====	=====	=====

		2017		
		Urbanos	Resort	Operadora y Holding Consolidado
Activos totales	\$	2,622,317	5,651,437	752,548 9,026,302
Pasivos totales		748,661	2,866,090	72,490 3,687,241
		=====	=====	=====

8. Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

		2018	2017
Efectivo	\$	100,201	278,861
Inversiones temporales		2,603	9,154
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante		102,804	288,015
Efectivo restringido largo plazo ⁽¹⁾		134,755	103,655
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$	237,559	391,670
		=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

9. Cuentas por cobrar-

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Huéspedes y agencias	\$ 161,153	120,848
Otros	<u>13,468</u>	<u>18,112</u>
	174,621	138,960
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>3,739</u>	<u>3,773</u>
Total de cuentas por cobrar	\$ <u>170,882</u>	<u>135,187</u>

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 2018, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

- Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el “Fideicomiso de Control”), el 53.8833% del capital.
- El 46.1167% restante se encuentra en poder del público inversionista.

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

(b) Remuneración por sueldos al personal clave de la Administración-

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones por sueldos, las cuales se incluyen en costos de personal. (ver nota 21).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficio a corto plazo	\$	36,073 =====	32,332 =====

(c) Operaciones con otras partes relacionadas-

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

(i) Ingresos-

		<u>Valor de la operación</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Honorarios base de administración:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	11,898	11,746
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		6,459	4,049
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		4,694	4,439
Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.		390	-
Yamun, S. A. de C. V.		276	-
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057		-	5,993
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. A. P. I. de C. V.		-	2,726
		=====	=====
<u>Honorarios de incentivo:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	14,978	15,733
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		8,741	4,711
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		4,890	4,510
Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.		315	-
Yamun, S. A. de C. V.		127	-
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057		-	8,765
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.		-	4,239
		=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		Valor de la operación	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos por publicidad corporativa e internacional:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	9,617	9,215
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		4,761	1,907
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		2,425	2,089
Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.		124	-
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057		-	1,295
		=====	=====
<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	-
		=====	=====
<u>Otros ingresos:</u>			
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$	2,411	926
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.		1,026	1,352
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057		1,649	1,069
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		462	819
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.		-	287
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.		38	38
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.		38	38
Servicios Corporativos Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.		38	38
Yamun, S. A. de C. V.		22	-
		=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Valor de la operación</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
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	-
	=====	=====

(ii) Gastos-

Gastos reembolsables:

Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 8,978	10,665
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	-	765
	=====	=====

Gastos por servicios administrativos:

Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ 7,714	7,584
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	3,396	4,216
	=====	=====

Gastos por servicios de Desarrollo:

Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ 4,935	6,403
	=====	=====

Rentas:

Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$ 6,084	5,864
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	-	402
	=====	=====

(iii) Políticas de precios-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 4,842	5,550
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	2,447	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,810	2,188
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C. V.	635	827
Grupo Inmobiliario 1991, S. A.	-	580
Servicios Integrales PIN, S. A. de C. V.	274	300
Servicios Corporativo Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	14	11
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	7	4
Servicios Hoteleros Monterrey, S. A. de C. V.	4	3
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.	<u>218</u>	<u>-</u>
Total de cuentas por cobrar	\$ 10,255 =====	9,467 =====

<u>Cuentas por pagar</u>		
Grupo ICD Sitra, S. A. de C. V.	\$ 10,467	15,146
Operadora Inca, S. A. de C. V.	61	10
Comercializadora MP, S. A. de C. V.	7	-
Servicios Corporativos Krystal Cancun, S. A. de C. V.	6	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	<u>-</u>	<u>768</u>
Total de cuentas por pagar	\$ 10,541 =====	15,924 =====

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.

**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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 333,785	288,255
Impuesto sobre la renta por recuperar	69,153	46,259
Deudores diversos	6,675	8,982
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar	413	413
IETU por recuperar	226	226
Otros	<u>-</u>	<u>9,001</u>
	<u>\$ 410,252</u>	<u>353,136</u>

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 a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alimentos	\$ 6,434	5,235
Otros suministros de operación	16,218	5,493
Bebidas	<u>6,400</u>	<u>4,726</u>
	<u>\$ 29,052</u>	<u>15,454</u>

13. Inmuebles, mobiliario y equipo-

El movimiento de inmuebles, mobiliario y equipo se muestran 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)

	<u>Terrenos</u>	<u>Equipo de operación</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 600,416	39,929	2,525,096	442,479	409,134 ⁽¹⁾	4,017,054
Adquisiciones	-	7,865	239,740	46,324	887,586	1,181,515
Enajenaciones	-	(4,978)	(2,951)	(1,639)	(2,270)	(11,838)
Efecto de adquisiciones	1,169,185	-	1,776,882	138,538	11,492	3,096,097
Trasposos	<u>-</u>	<u>3,193</u>	<u>238,433</u>	<u>13,614</u>	<u>(255,240)</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 1,769,601</u>	<u>46,009</u>	<u>4,777,200</u>	<u>639,316</u>	<u>1,050,702</u>	<u>8,282,828</u>
Inversión:						
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	<u>93,023</u>	<u>27,942</u>	<u>736,534</u>	<u>109,640</u>	<u>-</u>	<u>967,139</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 1,862,624</u>	<u>92,229</u>	<u>5,613,037</u>	<u>845,615</u>	<u>1,145,150</u>	<u>9,558,655</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ -	-	373,874	190,248	-	564,122
Depreciación del ejercicio	-	-	91,319	48,896	-	140,215
Enajenaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,423)</u>	<u>(2,318)</u>	<u>-</u>	<u>(11,741)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>455,770</u>	<u>236,826</u>	<u>-</u>	<u>692,596</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2017	\$ -	-	455,770	236,826	-	692,596
Depreciación del ejercicio	-	-	133,730	61,327	-	195,057
Enajenaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,108)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,108)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>578,392</u>	<u>298,153</u>	<u>-</u>	<u>876,545</u>
Valor en libros:						
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 1,769,601</u>	<u>46,009</u>	<u>4,321,430</u>	<u>402,490</u>	<u>1,050,702</u>	<u>7,590,232</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 1,862,624</u>	<u>92,229</u>	<u>5,034,645</u>	<u>547,462</u>	<u>1,145,150</u>	<u>8,682,110</u>

**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 2018 y 2017, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$654,736 y \$1,018,767, 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 2018 y 2017, no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

14. Otros activos-

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios extraordinarios, netos de amortización ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	\$ 13,675	14,720
Otros	<u>6,761</u>	<u>5,657</u>
	\$ <u>20,436</u>	<u>20,377</u>

- (1) El día 13 de marzo 2017, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Servicios Integrales PIN, S. A. P. I. de C. V., para operar un hotel de 140 habitaciones en la ciudad de Irapuato, Gto. Esto bajo la franquicia de una reconocida marca internacional), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por \$7,000 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 15 años y amortiza mensualmente por el mismo período. Al 31 de diciembre de 2018, la amortización fue de \$350.

- (2) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de operación y administración hotelera con Inca Inmobiliaria Monterrey, S. A. de C. V., propietaria del hotel “Krystal 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 2018 y 2017, la amortización fue de \$600 y \$300, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- (3) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos S. A. de C. V. (propietaria del hotel “Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por \$3,600 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 10 años y amortiza mensualmente por el mismo período. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la amortización fue de \$360 y \$270, respectivamente.

15. Deuda a corto y largo plazo-

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L de C. V. e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años. El último pago por 8,700,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.	\$ 276,409	331,006
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.	<u>311,189</u>	<u>346,554</u>
A la hoja siguiente	\$ <u>587,598</u>	<u>677,560</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De la hoja anterior	\$ 587,598	677,560
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.	94,153	102,769
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 18,300,000 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.	237,043	270,405
Crédito simple otorgado por Banco Ve por Más, S. A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. por \$100,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.2 puntos porcentuales a la Tasa (TIIE), pagando en 25 exhibiciones trimestrales comenzando en 19 de mayo de 2017 con vencimiento en 6 años	79,583	91,250
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.	<u>65,929</u>	<u>75,083</u>
A la hoja siguiente	\$ <u>1,064,306</u>	<u>1,217,067</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De la hoja anterior	\$ 1,064,306	1,217,067
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	2,694
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S. A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S. A. de C. V. Por \$110,000 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.	104,900	110,000
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C. V., SOFOM, E. R. por \$31,500,000 USD. A ICD Sitra, S. A. de C. V., con un plazo de gracia para el pago del principal de 12 meses. Los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 45 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 14 de noviembre 2029.	607,925	621,665
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C. V., SOFOM, E.R. por \$28,800,000 USD., a Sibra Vallarta, S. A. de C. V. Los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre 2029.	<u>556,046</u>	<u>568,380</u>
A la hoja siguiente	\$ <u>2,334,305</u>	<u>2,519,806</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De la hoja anterior	\$ 2,334,305	2,519,806
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.	154,501	-
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	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 ultimo pago por 2,277,380 dólares correspondiente al 32% del total de la deuda.	137,596	-
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.	<u>123,383</u>	<u>-</u>
A la hoja siguiente	\$ <u>3,005,320</u>	<u>2,519,806</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De la hoja anterior	\$ 3,005,320	2,519,806
Intereses devengados por pagar	14,662	13,745
Menos costos de emisión de deuda	<u>(25,019)</u>	<u>(22,911)</u>
Total de la deuda	2,994,963	2,510,640
Menos vencimientos circulantes	<u>254,802</u>	<u>168,361</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ <u>2,740,161</u>	<u>2,342,279</u>

A continuación se muestra una conciliación entre los saldos de la deuda y los flujos de efectivo presentados en el ejercicio.

2018

	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Prestamos recibidos durante 2018</u>	<u>Pagos de principal</u>	<u>Intereses pagados</u>	<u>Total de transacciones en efectivo</u>	<u>Otros costos financieros</u>	<u>Pérdida en cambios no realizada</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Adquisición de negocios</u>	<u>Saldo final</u>
Deuda a largo plazo	\$ 2,510,640	685,974	(176,393)	(156,801)	2,863,420	7,243	(33,418)	157,718	-	2,994,963

2017

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

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue de \$ 157,718 y \$94,214, respectivamente.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Dólares</u>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	26,300,000
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	<u>2,700,000</u>
	29,000,000
	=====

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

**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 2018, 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 2018.

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 en la hoja siguiente.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	\$ 186,464	109,544
Pasivos acumulados	191,448	145,610
Provisiones	<u>29,890</u>	<u>46,935</u>
	\$ 407,802	302,089
	=====	=====

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 2018 y 2017.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prima de antigüedad	\$ 5,473	4,179
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

		<u>Prima de antigüedad</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
OBD al 1o. de enero	\$	4,179	3,867
Beneficios pagados por el plan		(242)	(162)
Costo laboral del servicio actual		594	512
Costo financiero		16	223
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		<u>926</u>	<u>(261)</u>
OBD al 31 de diciembre	\$	<u>5,473</u>	<u>4,179</u>

(b) Gasto reconocido en resultados-

		<u>Prima de antigüedad</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo laboral del servicio actual	\$	594	512
Interés sobre la obligación		347	223
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		<u>(304)</u>	<u>(261)</u>
	\$	<u>637</u>	<u>474</u>

El costo neto del período se reconoció en 2018 y 2017 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	9.15%	7.75%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.13%	4.64%

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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 gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resulto de aplicar la tasa del 30% del ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan en la hoja siguiente.

		ISR	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto “esperado”	\$	94,198	83,309
Incremento (reducción) resultante de:			
Efecto fiscal de la inflación, neto		(31,130)	(20,360)
Gastos no deducibles		4,670	7,014
Reconocimiento de activos por ISR			
diferidos previamente no reconocidos		(21,083)	20,125
Otros, neto		<u>-</u>	<u>227</u>
Gasto por impuestos a la utilidad	\$	<u>46,655</u>	<u>90,315</u>

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		ISR	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$	81,129	158,552
Provisiones		8,117	34,385
Anticipos de clientes		358	8,822
Estimación de cuentas incobrables		954	108
PTU deducible		337	213
Beneficios a los empleados		<u>329</u>	<u>1,221</u>
Total de activos diferidos		<u>91,224</u>	<u>203,301</u>
Pasivos diferidos:			
Inmuebles, mobiliario y equipo		818,470	815,387
Pagos anticipados		2,973	9,694
Otros activos		<u>18,706</u>	<u>89,328</u>
Total de pasivos diferidos		<u>840,149</u>	<u>914,409</u>
Pasivo diferidos, neto	\$	<u>(748,925)</u>	<u>(711,108)</u>

		ISR	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera	\$	118,790	101,982
Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera		<u>867,715</u>	<u>813,090</u>
Pasivo diferido, neto	\$	<u>(748,925)</u>	<u>(711,108)</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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-

	<u>1o. de enero de 2018</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>Adquisición de negocio</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
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	<u>(89,328)</u>	<u>70,622</u>	<u>-</u>	<u>(18,706)</u>
	<u>\$ (711,108)</u>	<u>55,631</u>	<u>(93,448)</u>	<u>(748,925)</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ <u>242,049</u>	<u>148,015</u>

Al 31 de diciembre de 2017, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra en la siguiente hoja:

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>Año</u>	<u>Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar</u>
2020	\$ 62
2021	3,072
2022	7,133
2023	18,465
2024	112,796
2025	149,289
2026	126,036
2027	60,249
2028	<u>35,372</u>
	\$ 512,474
	=====

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Después de la oferta 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) 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 2018, es de 3,803,286 acciones que equivale al 0.77% del total de acciones en capital social del Grupo.

De las acciones recompradas 1,526,733 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016 2,276,553 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2018 es de \$8.29 y al 31 de diciembre de 2017 es de \$10.28 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)

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

Las acciones del fideicomiso para el pago basado en acciones al 31 de diciembre de 2018 es de 1,526,733 acciones cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2018 era de \$8.29 pesos por acción. De acuerdo con la vigencia del plan se reconoció un gasto por \$7,463 y se acreditó a la reserva de recompra de acciones el efecto neto de impuestos de \$4,744.

(e) Prima en suscripción de acciones-

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

(f) Restricciones al capital contable-

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(g) Reserva legal-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, es como se muestra a continuación:

	<u>Número de acciones</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1o. de enero	488,069,638	487,277,367
Venta (recompra) de acciones	788,394	792,271
Emisión de acciones	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final de acciones	487,281,244	488,069,638
Promedio ponderado	<u>487,784,821</u>	<u>487,935,188</u>
Utilidad por acción	0.55	0.38
	=====	=====

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(b) Exposición al riesgo de crédito-

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

		Valor en libros	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar	\$	170,882	135,187
Partes relacionadas		10,255	9,467
Otras cuentas por cobrar		<u>410,252</u>	<u>353,136</u>
	\$	<u>591,389</u>	<u>497,790</u>

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

		Valor en libros	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nacionales	\$	122,265	96,057
Otras regiones		<u>48,617</u>	<u>39,130</u>
	\$	<u>170,882</u>	<u>135,187</u>

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

		Valor en libros	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cliente final	\$	33,260	64,868
Clientes mayoristas		137,622	61,851
Clientes minoristas		<u>-</u>	<u>8,468</u>
	\$	<u>170,882</u>	<u>135,187</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Pérdidas por deterioro-

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

	<u>Bruto</u> <u>2018</u>	<u>Deterioro</u> <u>2018</u>	<u>Bruto</u> <u>2017</u>	<u>Deterioro</u> <u>2017</u>
Al corriente	\$ 129,596	-	108,707	-
Vencido de 0 a 30 días	20,554	-	16,242	-
Vencido de 31 a 120 días	14,684	-	8,160	-
Vencido a más de 120 días	<u>9,787</u>	<u>(3,739)</u>	<u>5,850</u>	<u>(3,773)</u>
	<u>\$ 174,621</u>	<u>(3,739)</u>	<u>138,959</u>	<u>(3,773)</u>
	=====	=====	=====	=====

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 3,773	1,258
Incremento (aplicación) del ejercicio	<u>(34)</u>	<u>2,515</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$ 3,739</u>	<u>3,773</u>
	=====	=====

Instrumentos financieros derivados-

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

		<u>Valor razonable</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Efecto en miles de pesos</i>			
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)			
BBVA Bancomer	\$	1,031	1,543
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)			
BBVA Bancomer		<u>1,576</u>	<u>192</u>
	\$	<u>2,607</u>	<u>1,735</u>
		=====	=====

**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.

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.

<u>2018</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>1 año</u>	<u>2 años</u>	<u>3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
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	<u>191,448</u>	<u>191,448</u>	<u>191,448</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,372,875</u>	<u>4,594,752</u>	<u>801,086</u>	<u>464,527</u>	<u>599,856</u>	<u>2,729,284</u>
<u>2017</u>						
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 2,510,640	3,090,338	252,780	326,125	317,695	2,193,737
Proveedores	109,544	109,544	109,544	-	-	-
Pasivos acumulados	<u>145,610</u>	<u>145,610</u>	<u>145,610</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,765,794</u>	<u>3,345,492</u>	<u>507,934</u>	<u>326,125</u>	<u>317,695</u>	<u>2,193,737</u>

**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:

Miles de dólares		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 3,954	2,314
Préstamos bancarios garantizados	(129,028)	(108,334)
Proveedores	<u>(1,648)</u>	<u>(527)</u>
Exposición neta	\$ <u>(126,722)</u>	<u>(106,547)</u>

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue de \$ 19.6566 y \$19.7354, respectivamente. Al 22 de febrero del 2019, el tipo de cambio era de \$19.18.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Riesgo de tipo de cambio instrumentos financieros derivados-

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados, ya que se encuentran denominados en dólares americanos mientras que la moneda funcional del Grupo es el peso mexicano.

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros de protección contra fluctuaciones cambiarias.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

<i>Efecto en miles USD</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	80	9
	==	=

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
MXN	\$ 19.6566	19.7354
	=====	=====

Análisis de sensibilidad-

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2018 y 2017 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad neta en los montos que se muestran 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)

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.

<u>2018</u>	<u>Resultados</u>
USD (1.1% de fortalecimiento)	\$ 1,252 =====

<u>2017</u>	
USD (1.7% de fortalecimiento)	\$ 771 =====

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2018 y 2017, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

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

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

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

<i>Efecto en miles de pesos</i>		Incremento			Decremento	
	<u>△ \$1.5</u>	<u>△ \$1.0</u>	<u>△ \$0.5</u>	<u>▽ \$0.5</u>	<u>▽ \$1.0</u>	<u>▽ \$1.5</u>
<i>31 de diciembre de 2018</i>						
Sensibilidad al tipo de 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)

<i>Efecto en miles de pesos</i>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ \$1.5</u>	<u>Δ \$1.0</u>	<u>Δ \$0.5</u>	<u>∇ \$0.5</u>	<u>∇ \$1.0</u>	<u>∇ \$1.5</u>
31 de diciembre de 2017						
Sensibilidad al tipo cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M)	\$ 30	20	10	(10)	(20)	(30)
	==	==	==	==	==	==

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>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ \$1.5</u>	<u>Δ \$1.0</u>	<u>Δ \$0.5</u>	<u>∇ \$0.5</u>	<u>∇ \$1.0</u>	<u>∇ \$1.5</u>
31 de diciembre de 2018						
Sensibilidad al tipo cambio sobre pasivos financieros en USD	\$ (193,541)	(129,028)	(64,514)	65,514	129,028	193,541
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
31 de diciembre de 2017						
Sensibilidad al tipo cambio sobre pasivos financieros en USD	\$ (168,064)	(112,042)	(56,021)	56,021	112,042	168,064
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Riesgo de tasa de interés-

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición el Grupo deberán ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Gro previsto, hasta su vencimiento.

Perfil-

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

	Valor en libros	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros en USD	\$ (2,536,245)	(2,138,009)
Pasivos financieros en MXN	<u>(458,718)</u>	<u>(372,630)</u>
	\$ (2,994,963)	(2,510,640)
	=====	=====

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-

En la hoja siguiente se presenta un resumen de la exposición al riesgo sobre la tasa de interés de los instrumentos financieros derivados.

**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>	Valor razonable	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer	\$ 1,031	1,543
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	<u>1,576</u>	<u>192</u>
	\$ <u>2,607</u>	<u>1,735</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.

Resultados:

	<u>Incremento de 100 puntos base</u>	<u>Disminución de 100 puntos base</u>
<u>2018</u>		
Deuda a tasa variable	\$ <u>36,169</u>	<u>36,169</u>
<u>2017</u>		
Deuda a tasa variable	\$ <u>16,512</u>	<u>16,512</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

Un aumento o disminución de la tasa de interés, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros; y, por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base) 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:

<i>Efecto en miles de pesos</i>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2018						
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)	\$ 2,623	1,682	782	(534)	(895)	(1,062)
	===	===	==	==	==	===

Sensibilidad tasa de interés

<i>Efecto en miles de pesos</i>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2017						
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)	\$ 2,358	1,420	652	479	815	1,039
	===	===	===	===	===	===

Sensibilidad tasa de interés

<i>Efecto en miles de pesos</i>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2018						
Opciones de tasa de interés (LIBOR)	\$ 380	249	122	(118)	(233)	(343)
	===	===	===	===	===	===

Sensibilidad tasa de interés

<i>Efecto en miles de pesos</i>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2017						
Opciones de tasa de interés (LIBOR)	\$ 332	200	90	(73)	(132)	(179)
	===	===	===	===	===	===

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Análisis de sensibilidad a la tasa de interés de 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.

<i>Efecto en miles de pesos</i>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2018						
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>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2018						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD	\$ (2,845)	(1,904)	(956)	963	1,934	2,913
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

<i>Efecto en miles de pesos</i>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2017						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en MXN	\$ (1,883)	(1,284)	(656)	688	1,410	2,168
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

<i>Efecto en miles de pesos</i>	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2017						
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD	\$ (1,875)	(1,256)	(631)	636	1,278	1,926
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

		<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Balance al 31 de diciembre de 2018			
Opciones de tasa de interés (TIE 91)			
BBVA Bancomer	\$	1,031	1,031
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)			
BBVA Bancomer		<u>1,576</u>	<u>1,576</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$	<u>2,607</u> =====	<u>2,607</u> =====
Balance al 31 de diciembre de 2017			
Opciones de tasa de interés (TIE 91)			
BBVA Bancomer	\$	1,543	1,543
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)			
BBVA Bancomer		<u>192</u>	<u>192</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$	<u>1,735</u> =====	<u>1,735</u> =====

Tasa de interés usadas en la determinación del valor razonable-

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Derivados - tasa LIBOR	2.69%-2.81%	1.69%-2.01%
Derivados - tasa TIE	8.56%-8.98%	7.51%-7.81%

Las tasas anteriores cubren los descuentos hasta el vencimiento, siendo el vencimiento mayor en 31 de julio de 2025 (plazo de 2,404 días al 31 de diciembre de 2018).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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.

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<u>31 de diciembre de 2018</u>			
Opción de tasa de interés (TIE 91)	\$ -	1,031	-
Opción de tasa de interés (LIBOR3M)	<u>-</u>	<u>1,576</u>	<u>-</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$ <u>-</u>	<u>2,607</u>	<u>-</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Préstamos bancarios en USD	\$	-	2,528,918	-
Préstamos bancarios en MXN		<u>-</u>	<u>472,213</u>	<u>-</u>
Total de préstamos bancarios	\$	-	3,001,131	-
		<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>
<u>31 de diciembre de 2017</u>				
Opción de tasa de interés (TIE 91)	\$	-	-	-
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)		<u>-</u>	<u>172</u>	<u>-</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$	-	172	-
		<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>
Préstamos bancarios en USD	\$	-	2,211,203	-
Préstamos bancarios en MXN		<u>-</u>	<u>389,082</u>	<u>-</u>
Total de préstamos bancarios	\$	-	2,600,285	-
		<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>

21. Costos de personal-

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	\$	327,424	288,018
Aguinaldo		16,372	13,619
Bono anual		4,574	12,026
Compensaciones		<u>9,873</u>	<u>10,885</u>
	\$	358,243	324,548
		<u>=====</u>	<u>=====</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Menores a un año	\$ 7,337	7,692
Entre uno y cinco años	<u>14,664</u>	<u>9,639</u>
	\$ <u>22,001</u>	<u>17,331</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se reconoció la cantidad de \$14,967 y \$7,123, 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Menores a un año	\$ 17,618	10,604
Entre uno y cinco años	<u>88,095</u>	<u>53,022</u>
	\$ <u>105,713</u>	<u>63,626</u>

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se reconocieron \$11,146 y \$8,260, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- (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 2018, 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. Eventos subsecuentes-

- (i) El 25 de enero de 2019 GHSF a través de una de sus subsidiarias incrementó en USD7,000,000 su crédito bancario a una tasa Libor más 3.10 por un período de 10 años con amortizaciones trimestrales crecientes y una amortización final de 2,277,380 equivalente al 32.5% del crédito.
- (ii) El 12 de febrero de 2018, GHSF firmó un contrato de operación de un hotel de 144 habitaciones en Aguascalientes, propiedad de un tercero. Se espera el inicio operaciones de este hotel en marzo de 2019.

26. 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad de operación	\$ 450,552	335,065
Depreciación y amortización	196,367	144,173
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	26,017	42,321
Otros gastos indirectos no recurrentes	<u>2,856</u>	<u>6,641</u>
EBITDA ajustado	\$ <u>675,792</u>	<u>528,200</u>

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

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

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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017 y 2016

(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 2017 y 2016

Informe de los Auditores Independientes	1-5
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10-89

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los accionistas

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Adquisiciones de negocios

Ver nota 7 a los estados financieros consolidados.

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

Otra información

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. F. José Sánchez González

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2018.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 288,015	1,731,587
Cuentas por cobrar	10	135,187	84,788
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	9,467	13,790
Otras cuentas por cobrar	12	353,136	158,775
Inventarios	13	15,454	8,579
Pagos anticipados		16,598	13,286
Depósito en garantía por adquisición de hotel	7	<u>24,176</u>	<u>11,570</u>
Total del activo circulante		<u>842,033</u>	<u>2,022,375</u>
Activo no circulante			
Efectivo restringido	9	103,655	67,486
Inmuebles, mobiliario y equipo	14	7,590,232	3,452,931
Otros activos	15	20,377	43,344
Inversiones en asociadas	3(k)	35,970	32,706
Impuestos a la utilidad diferidos	19	101,982	112,438
Crédito mercantil	7	<u>332,053</u>	<u>107,994</u>
Total del activo no circulante		<u>8,184,269</u>	<u>3,816,899</u>
Total activo		<u>\$ 9,026,302</u>	<u>5,839,274</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	16	\$ 168,361	138,031
Proveedores	17	109,544	71,765
Pasivos acumulados	17	145,610	53,663
Provisiones	17	46,935	61,652
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	15,924	-
Anticipos de clientes		<u>40,590</u>	<u>25,374</u>
Total del pasivo circulante		<u>526,964</u>	<u>350,485</u>
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	16	2,342,279	1,264,592
Beneficios a los empleados	18	4,179	3,867
Impuestos a la utilidad diferidos	19	813,090	74,417
Otros pasivos		<u>729</u>	<u>979</u>
Total del pasivo no circulante		<u>3,160,277</u>	<u>1,343,855</u>
Total del pasivo		<u>3,687,241</u>	<u>1,694,340</u>
Capital contable			
Atribuible a accionistas de la Compañía:	20		
Capital social		3,454,707	3,454,707
Recompra de acciones		(13,145)	(23,468)
Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000
Reserva legal		190,493	190,493
Utilidades retenidas		<u>598,953</u>	<u>382,962</u>
Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía		<u>4,311,008</u>	<u>4,084,694</u>
Participación no controladora		<u>1,028,053</u>	<u>60,240</u>
Total capital contable		<u>5,339,061</u>	<u>4,144,934</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 9,026,302</u>	<u>5,839,274</u>

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

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

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción que esta en pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de operación:			
Habitaciones		\$ 900,505	708,014
Alimentos y bebidas		477,621	332,351
Otros	11	<u>203,370</u>	<u>180,800</u>
Total de ingresos de operación		<u>1,581,496</u>	<u>1,221,165</u>
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones		181,134	133,512
Alimentos y bebidas		284,930	194,672
Otros		<u>23,337</u>	<u>18,139</u>
Total de costos departamentales y gastos		<u>489,401</u>	<u>346,323</u>
Utilidad departamental		<u>1,092,095</u>	<u>874,842</u>
Gastos indirectos:			
Administración	11	248,089	210,028
Publicidad y ventas		138,903	115,104
Mantenimiento y costos energéticos		<u>155,143</u>	<u>110,843</u>
Total de gastos indirectos		<u>542,135</u>	<u>435,975</u>
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación		<u>549,960</u>	<u>438,867</u>
Gastos inmobiliarios y depreciación:			
Impuesto predial		7,077	5,381
Seguros		16,933	12,010
Depreciación	14	140,216	106,951
Amortización de otros activos		3,957	5,107
Gastos preoperativos		24,031	2,546
Gastos de expansión		18,290	15,742
Otros		<u>4,390</u>	<u>1,217</u>
Total gastos inmobiliarios y depreciación		<u>214,894</u>	<u>148,954</u>
Utilidad de operación		<u>335,066</u>	<u>289,913</u>
Costo financiero:			
Gastos por intereses, neto	11	(77,584)	(33,294)
Utilidad (pérdida) en cambios, neta		20,440	(59,471)
Otros costos financieros		<u>(3,377)</u>	<u>(2,158)</u>
Costo financiero, neto		<u>(60,521)</u>	<u>(94,923)</u>
Participación en el resultado de operaciones de inversiones en asociadas		<u>3,152</u>	<u>2,491</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>277,697</u>	<u>197,481</u>
Impuestos a la utilidad:	19		
Sobre base fiscal		65,709	66,331
Diferidos		<u>24,606</u>	<u>(29,069)</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>90,315</u>	<u>37,262</u>
Utilidad neta		<u>\$ 187,382</u>	<u>160,219</u>
Ganancias (pérdidas) atribuibles a:			
Propietarios de la Compañía		215,991	159,988
Participación no controladora		<u>(28,609)</u>	<u>231</u>
		<u>\$ 187,382</u>	<u>160,219</u>
Utilidad básica por acción	20(h)	<u>\$ 0.38</u>	<u>0.41</u>

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

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 2017 y 2016

(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>
Saldos al 31 de diciembre de 2015		\$ 1,666,746	(19,863)	80,000	190,493	222,974	2,140,350	-	2,140,350
Oferta pública subsecuente	20(a)	1,787,961	-	-	-	-	1,787,961	-	1,787,961
Recompra de acciones	20(c)	-	(3,605)	-	-	-	(3,605)	-	(3,605)
Reconocimiento inicial de participación no controladora		-	-	-	-	-	-	60,009	60,009
Utilidad neta		-	-	-	-	159,988	159,988	231	160,219
Saldos al 31 de diciembre de 2016		3,454,707	(23,468)	80,000	190,493	382,962	4,084,694	60,240	4,144,934
Recompra de acciones	20(c)	-	10,323	-	-	-	10,323	-	10,323
Reconocimiento inicial de participación no controladora		-	-	-	-	-	-	996,422	996,422
Utilidad neta		-	-	-	-	215,991	215,991	(28,609)	187,382
Saldos al 31 de diciembre de 2017		\$ <u>3,454,707</u>	<u>(13,145)</u>	<u>80,000</u>	<u>190,493</u>	<u>598,953</u>	<u>4,311,008</u>	<u>1,028,053</u>	<u>5,339,061</u>

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

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 2017 y 2016

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad neta	\$ 187,382	160,219
Ajustes por:		
Depreciación	140,216	106,951
Amortización de otros activos	3,957	5,107
Baja de activo fijo	-	450
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Pérdida en cambios no realizada	(47,655)	74,311
Intereses a favor	(16,630)	(20,742)
Intereses a cargo	94,214	54,036
Otros costos financieros	3,376	2,158
Inversión en asociada	(3,152)	(2,430)
Impuestos a la utilidad	90,315	37,262
	<u>452,023</u>	<u>417,322</u>
Cuentas por cobrar	(50,399)	(9,651)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,323	(6,788)
Otras cuentas por cobrar	(112,608)	(39,980)
Inventarios	(6,875)	(1,825)
Pagos anticipados	(3,251)	(5,932)
Proveedores	35,951	21,181
Pasivos acumulados	(1,306,423)	(11,800)
Provisiones	(14,717)	33,436
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,536	(56)
Anticipos de clientes	15,216	5,286
Impuestos a la utilidad	(54,324)	(42,274)
Beneficios a empleados	312	561
	<u>(1,028,236)</u>	<u>359,480</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Cambio en el efectivo restringido	(36,169)	(10,694)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,181,420)	(729,636)
Negocio adquirido	(610,226)	-
Otros activos	24,633	8,605
Depósitos en garantía por adquisición de hotel	(12,606)	3,090
Instrumentos financieros adquiridos	-	(2,886)
Intereses cobrados	16,630	20,742
	<u>(1,799,158)</u>	<u>(710,779)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones de capital social por oferta pública subsecuente	-	1,768,759
Aportaciones de la participación no controladora	610,226	60,009
Recompra de acciones	10,323	(3,605)
Préstamos obtenidos	1,266,557	190,356
Pago del principal del préstamo bancario	(415,443)	(90,479)
Intereses pagados	(91,561)	(47,790)
	<u>1,380,102</u>	<u>1,877,250</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,447,292)</u>	<u>1,525,951</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	1,731,587	97,729
Efectivo por adquisición de negocio	3,720	-
Efecto de revaluación sobre el efectivo	-	107,907
	<u>288,015</u>	<u>1,731,587</u>
Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre	\$	\$

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de pesos mexicanos)

1. Entidades que reportan-

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

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

Oferta pública inicial, cambio de denominación social y oferta pública subsecuente-

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

- Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (Hotelera SF), su actividad principal es la prestación de servicios de administración, operación hotelera y cualquier servicio de hotelería, por lo que la totalidad de sus ingresos se derivan de contratos de administración y operación hotelera; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (SAH SF), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (SFM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Beach Acapulco”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1o. de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.
- Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013.
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, que opera 450 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASF Occidente), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 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 Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Ciudad Juárez), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CI Juárez), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Business Ciudad Juárez”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton Garden Inn”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 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)

- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 259 habitaciones, bajo el nombre comercial “Hilton”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012.
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC), su Actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 395 habitaciones bajo el nombre comercial de “Krystal Grand Punta Cancún”. La administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre de 2013.
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 246 habitaciones, bajo el nombre comercial de “Krystal Urban Cancún”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial “Krystal Urban Guadalajara”. La Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 2017 no ha iniciado operaciones.
- Moteles y 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. su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.
- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IHMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Moteles y 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. (IH Insurgentes), su actividad principal es ser propietaria de un hotel en construcción ubicado en la Ciudad de Mexico se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inició la construcción el 22 de enero de 2016.

**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), su actividad principal es ser propietaria de un complejo de suites ubicado en la Ciudad de México, que opera 150 suites, bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial “Krystal Grand Suites Insurgentes 1991”. La operación de las suites está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 11 de mayo de 2016 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.
- ICD Sitra, S. A. de C. V., su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual es arrendado a su subsidiaria Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.; se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V., su actividad principal es operar un hotel ubicado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, México que opera 454 habitaciones bajo el nombre comercial “Krystal Grand Los Cabos”. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Sibra Vallarta, S. A. de C. V., su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta, se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Arrendadora los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. (Arrendadora Vallarta), su actividad principal es operar un hotel con 480 habitaciones ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016, e inició operaciones el 1o. de mayo de 2017.
- CER diecinueve 91, S de R. L. de C. V., su actividad principal es proveer servicios de alimentos y bebidas para clientes de “Krystal Grand Suites Insurgentes 1991” y público en general; se constituyó el 04 de julio de 2017 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

2. Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

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

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

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

(b) Bases de medición-

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios que se mencionan en la nota 7. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(c) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue de \$19.74 y \$20.66, respectivamente. El tipo de cambio del 20 de febrero de 2018 es de \$18.5360.

(d) Empleo de estimaciones y juicios-

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

- Nota 3(v) y 24 - Contingencias

(e) Alcance de consolidación

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2017, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración bajo NIIF. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	<u>Entidades</u>
31 de diciembre de 2015	25
Adiciones	<u>2</u>
31 de diciembre de 2016	27
Adiciones	<u>6</u> (1)
31 de diciembre de 2017	33
	==

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

(f) Presentación del estado de resultados

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

3. Principales políticas contables-

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

**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.

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

Notas a los estados financieros consolidados
(Miles de pesos mexicanos)

(ii) Adquisiciones de participaciones no controladoras-

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

(iii) Subsidiarias-

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

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

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

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

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

<u>Subsidiarias de GHSF</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara 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)

<u>Subsidiarias de GHSF</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V.	100%	Administración de inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Operación hotelera
Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>Subsidiarias de GHSE</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.	50%	Administración en hotelería
Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Administración en hotelería
Sibra Vallarta, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Administración de inmueble.
ICD Sitra, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Administración de inmuebles
Promotora los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Administración en hotelería
Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Servicios administrativos
Arrendadora Ángeles Vallarta, S. A. de C. V.	50% ⁽²⁾	Administración en hotelería
CER diecinueve, S de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	Servicios de consumo
Servicios K Suites 1991 S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Servicios administrativos

⁽¹⁾ Compañía consolidada a partir de 2016

⁽²⁾ Compañía consolidada a partir de 2017

(iv) *Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-*

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

(b) Moneda extranjera-

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

(c) Instrumentos financieros no derivados-

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

(i) Activos financieros no derivados-

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

Efectivo restringido-

El efectivo restringido comprende reservas para cumplimiento de obligaciones derivadas de créditos bancarios (Ver nota 9).

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

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

(ii) *Pasivos financieros no derivados-*

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

(iii) Capital social-

Acciones ordinarias-

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

Recompra de acciones-

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

(d) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

(e) Inventarios-

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

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

(f) Pagos anticipados-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(g) Inmuebles, mobiliario y equipo-

(i) Reconocimiento y medición-

Las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los terrenos se valúan a su costo. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios, se registran a su valor razonable (Ver nota 7).

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(ii) Costos subsecuentes-

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

(iii) Depreciación-

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

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

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

A continuación se indican las vidas útiles 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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

(h) Crédito mercantil-

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

(i) Deterioro-

(i) Activos financieros-

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

(ii) Activos no financieros-

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

(j) Otros activos-

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 15.

(k) Inversiones en asociadas-

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

(l) Beneficios a empleados-

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo-

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

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

**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.

(m) Pagos basados en acciones-

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

Las características de este plan establecen que se otorgaran acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan, tal y como se indica en la nota 20(d).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(n) Provisiones-

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

(o) Reconocimiento de ingresos-

(i) Servicios de hospedaje-

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

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

(ii) Ingresos por rentas-

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

(iii) Ingresos por administración hotelera-

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

**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-

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

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

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

(p) Costos departamentales-

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

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

(q) Gastos de publicidad-

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

(r) Arrendamientos-

Pagos por arrendamiento-

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

Determinación si un contrato incluye un arrendamiento-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(s) Ingresos y costos financieros-

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

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

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

(t) Impuestos a la utilidad-

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

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

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

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

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

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

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

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

(v) Contingencias-

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

(w) Información por segmentos-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(x) Utilidad por acción-

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

4. Pronunciamientos normativos no adoptados-

(a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-

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

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

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

- i. Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

ii. Clasificación - Pasivos financieros

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

- **NIIF 16 Arrendamientos**

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

- **Iniciativa de Divulgación (Enmiendas a la NIC 7)**

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

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

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

Las enmiendas aclaran el tratamiento contable de los activos por impuestos diferidos por las pérdidas no realizadas sobre instrumentos de deuda medidos a su valor razonable.

El Grupo ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran cómo una entidad deberá evaluar si tendrá suficientes utilidades gravables futuras contra las cuales puede aplicar una diferencia temporal deducible.

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

5. Determinación de valores razonables-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

6. Administración de riesgos financieros-

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

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

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

Marco de administración de riesgos-

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

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

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

**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 incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

Inversiones-

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

Garantías

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

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

Riesgo de liquidez-

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

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

Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Grupo con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo cambiario-

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

Riesgo de tasa de interés-

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando ya sea su valor razonable, o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición del Grupo deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el Grupo durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

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

Administración del capital-

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

7. Adquisiciones de negocios-

Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables-

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

La adquisición de los hoteles antes señalados se financiaron mediante recursos provenientes de la Oferta Pública Subsecuente de acciones en México y Chile que se llevó a cabo el 7 de julio de 2016. (Ver Nota 1).

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

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

**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 <u>adquisición</u>
Activos circulantes:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,720
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	81,814
Activos no circulantes:	
Inmuebles, mobiliario y equipo	3,096,097
Otros activos no circulantes	6,023
Pasivos circulantes:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(1,393,314)
Pasivos no circulantes:	
Créditos bancarios	(297,483)
Impuestos diferidos	<u>(724,523)</u>
Activos netos adquiridos	772,334
Menos: participación no controladora (1)	386,167
Menos: contraprestación pagada en efectivo	<u>(610,226)</u>
Crédito mercantil	\$ (224,059) =====

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

Por los diez meses terminados el 31 de diciembre de 2017, Sitra y Sibra contribuyeron a los resultados del Grupo con un total de \$142,174 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 consolidada del año hubiera ascendido a \$176,697. Para determinar estas cantidades, la administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1o. de enero de 2017.

8. Información por segmentos de negocio-

a) Bases de segmentación-

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

- Servicios Urbanos
- Servicios Resort
- Operadora y Holding

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

2017				
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 591,425	887,333	102,738	1,581,496
Depreciación y amortizaciones	57,055	75,816	11,302	144,173
Utilidad (pérdida) de operación	201,478	255,030	(121,442)	335,066
Utilidad (pérdida) neta consolidada	132,935	104,612	(50,165)	187,382
	=====	=====	=====	=====

2016				
	<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 506,514	614,331	100,320	1,221,166
Depreciación y amortizaciones	54,861	43,478	13,719	112,058
Utilidad (pérdida) de operación	153,474	210,770	(74,331)	289,913
Utilidad (pérdida) neta consolidada	54,595	78,432	27,192	160,219
	=====	=====	=====	=====

**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 menciona la situación financiera consolidada de los últimos dos años;

		2017			
		<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Activos totales	\$	2,622,317	5,651,437	752,548	9,026,302
Pasivos totales		748,661	2,866,090	72,490	3,687,241
		=====	=====	=====	=====
		2016			
		<u>Urbanos</u>	<u>Resort</u>	<u>Operadora y Holding</u>	<u>Consolidado</u>
Activos totales	\$	2,566,139	2,119,250	1,153,885	5,839,274
Pasivos totales		718,743	966,870	8,727	1,694,340
		=====	=====	=====	=====

9. Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

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

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

⁽²⁾ El saldo del efectivo contiene los flujos que se obtuvieron en la oferta publica subsecuente (ver nota 20(a)).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

10. Cuentas por cobrar-

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

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

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

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

(a) Relaciones de control-

Al 31 de diciembre de 2017, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

- Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el “Fideicomiso de Control”), el 53.8833% del capital.
- El 46.1167% restante se encuentra en poder del público inversionista.

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

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

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficio a corto plazo	\$	<u>32,332</u>	<u>28,996</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(c) Operaciones con otras partes relacionadas-

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

(i) Ingresos-

		<u>Valor de la operación</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Honorarios base de administración:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	11,746	10,843
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057		5,593	9,314
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		4,049	4,758
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		4,439	3,833
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. A. P. I. de C. V.		2,726	2,509
		=====	=====
<u>Honorarios de incentivo:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	15,733	13,262
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057		8,765	14,917
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		4,711	6,233
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		4,510	3,660
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.		4,239	3,779
		=====	=====
<u>Ingresos por publicidad corporativa e internacional:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	9,215	8,568
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		2,089	1,875
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		1,907	2,633
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057		1,295	2,102
		=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<u>Valor de la operación</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Otros ingresos:</u>			
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$	1,352	1,001
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057		1,069	997
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.		926	1,054
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.		819	569
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.		287	279
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.		38	40
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.		38	40
Servicios Corporativos Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.		38	40
		=====	=====
(ii) Gastos-			
<u>Gastos reembolsables:</u>			
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$	10,665	8,220
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057		765	950
		=====	=====
<u>Gastos por servicios administrativos:</u>			
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$	7,584	7,385
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.		4,216	5,146
		=====	=====
<u>Gastos por servicios de Desarrollo:</u>			
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$	6,403	-
		=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Valor de la operación</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Rentas:</u>		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$ 5,864	5,599
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	402	585
	=====	=====
<u>Compra de activo fijo:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ -	223,777
	=====	=====
<u>Otros gastos recuperables:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ -	2,335
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	-	92
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	-	17
	=====	=====

(iii) Políticas de precios-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

12. Otras cuentas por cobrar-

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

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

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

13. Inventarios-

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alimentos	\$ 5,235	3,349
Otros suministros de operación	5,493	3,976
Bebidas	<u>4,726</u>	<u>1,254</u>
	\$ 15,454	8,579
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

14. Inmuebles, mobiliario y equipo-

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Equipo de operación</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 483,042	33,907	2,250,062	334,470	189,618	3,291,099
Adquisiciones	130,022	5,884	71,218	94,654	427,859	729,637
Enajenaciones	-	-	-	(3,682)	-	(3,682)
Trasposos	<u>(12,648)</u>	<u>138</u>	<u>203,816</u>	<u>17,037</u>	<u>(208,343)</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 600,416</u>	<u>39,929</u>	<u>2,525,096</u>	<u>442,479</u>	<u>409,134⁽¹⁾</u>	<u>4,017,054</u>
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 600,416	39,929	2,525,096	442,479	409,134 ⁽¹⁾	4,017,054
Adquisiciones	-	7,865	239,740	46,324	887,586	1,181,515
Enajenaciones	-	(4,978)	(2,951)	(1,639)	(2,270)	(11,838)
Efecto de adquisiciones	1,169,185	-	1,776,882	138,538	11,492	3,096,097
Trasposos	<u>-</u>	<u>3,193</u>	<u>238,433</u>	<u>13,614</u>	<u>(255,240)</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 1,769,601</u>	<u>46,009</u>	<u>4,777,200</u>	<u>639,316</u>	<u>1,050,702</u>	<u>8,282,828</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ -	-	313,929	146,474	-	460,403
Depreciación del ejercicio	-	-	59,945	47,006	-	106,951
Enajenaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,232)</u>	<u>-</u>	<u>(3,232)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>373,874</u>	<u>190,248</u>	<u>-</u>	<u>564,122</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ -	-	373,874	190,248	-	564,122
Depreciación del ejercicio	-	-	91,319	48,896	-	140,215
Enajenaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,423)</u>	<u>(2,318)</u>	<u>-</u>	<u>(11,741)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>455,770</u>	<u>236,826</u>	<u>-</u>	<u>692,596</u>
Valor en libros:						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 600,416</u>	<u>39,929</u>	<u>2,151,222</u>	<u>252,230</u>	<u>409,134</u>	<u>3,452,932</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 1,769,601</u>	<u>46,009</u>	<u>4,321,429</u>	<u>402,490</u>	<u>1,050,702</u>	<u>7,590,232</u>

**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 2017 y 2016, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$1,018,767 y \$1,515,761 respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

15. Otros activos-

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios extraordinarios, netos de amortización ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	\$ 14,720	40,792
Otros	<u>5,657</u>	<u>2,552</u>
	\$ 20,377	43,344
	=====	=====

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

16. Deuda a corto y largo plazo-

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L de C. V. e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años. El último pago por 8,700,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.	\$ 331,006	395,825
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.	<u>346,554</u>	<u>394,166</u>
A la hoja siguiente	\$ <u>677,560</u>	<u>789,991</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
De la hoja anterior.	\$ 1,217,067	1,395,891
Crédito otorgado por el Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica a favor de Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. para la compra de CHILLER por \$5,356 los cuales devengan intereses a una tasa fija de 8.06% pagaderos a 36 mensualidades iniciando el 18 de septiembre de 2016.	2,694	4,672
Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S. A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S. A. de C. V. Por \$110,000 los cuales devengan intereses a la tasa TIIE a 28 días más 3.0 puntos porcentuales. Pagaderos en 15 exhibiciones anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031.	110,000	-
Crédito simple con garantía prendaria e 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.	621,665	-
Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C. V., SOFOM, E.R. por \$28,800,000 USD., a Sibra Vallarta, S. A. de C. V. Los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre 2029.	568,380	-
Intereses devengados por pagar	13,745	11,091
Menos costos de emisión de deuda	<u>(22,911)</u>	<u>(9,031)</u>
Total de la deuda	2,510,640	1,402,623
Menos vencimientos circulantes	<u>168,361</u>	<u>138,031</u>
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	<u>\$ 2,342,279</u>	<u>1,264,592</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

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

	<u>Dólares</u>
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	26,300,000
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	<u>2,700,000</u>
	<u>29,000,000</u>

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

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

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

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

17. Proveedores y pasivos acumulados y provisiones-

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	\$ 109,544	71,765
Pasivos acumulados	145,610	53,663
Provisiones	<u>46,935</u>	<u>61,652</u>
	\$ 302,089	187,080
	=====	=====

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

18. Beneficios a los empleados-

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Prima de antigüedad	\$ 4,179	3,867
	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

		<u>Prima de antigüedad</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
OBD al 1o. de enero	\$	3,867	3,306
Beneficios pagados por el plan		(162)	(185)
Costo laboral del servicio actual		512	350
Costo financiero		223	202
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		<u>(261)</u>	<u>194</u>
OBD al 31 de diciembre	\$	<u>4,179</u>	<u>3,867</u>

(b) Gasto reconocido en resultados-

		<u>Prima de antigüedad</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo laboral del servicio actual	\$	512	350
Interés sobre la obligación		223	202
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		<u>(261)</u>	<u>194</u>
	\$	<u>474</u>	<u>746</u>

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

(c) Supuestos actuariales-

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	7.75%	6.75%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	4.64%	4.64%

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

(a) Conciliación de tasa efectiva-

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<u>ISR</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$	158,552	117,750
Provisiones		34,385	18,495
Anticipos de clientes		8,822	6,562
Estimación de cuentas incobrables		108	378
PTU deducible		213	220
Beneficios a los empleados		<u>1,221</u>	<u>1,160</u>
Total de activos diferidos		<u>203,301</u>	<u>144,565</u>
Pasivos diferidos:			
Inmuebles, mobiliario y equipo		815,387	86,228
Pagos anticipados		9,694	7,313
Otros activos		<u>89,328</u>	<u>13,003</u>
Total de pasivos diferidos		<u>914,409</u>	<u>106,544</u>
(Pasivo) activos diferidos, neto	\$	<u>(711,108)</u>	<u>38,021</u>
Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera	\$	101,982	112,438
Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera		<u>813,090</u>	<u>74,417</u>
(Pasivo) activos diferidos, neto	\$	<u>(711,108)</u>	<u>38,021</u>

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(c) Movimientos en las diferencias temporales-

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

	1o. de enero de 2016	Reconocido en resultados	Adquisición de negocio	31 de diciembre de 2016
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (104,331)	18,103	-	(86,228)
Pérdidas fiscales por amortizar	114,163	3,587	-	117,750
Provisiones de pasivo	8,465	10,030	-	18,495
Anticipos de clientes	6,026	536	-	6,562
Estimación de cuentas incobrables	1,905	(1,527)	-	378
Beneficios a los empleados	992	168	-	1,160
PTU deducible	285	(65)	-	220
Pagos anticipados	(2,206)	(5,107)	-	(7,313)
Otros activos	<u>(16,347)</u>	<u>3,344</u>	<u>-</u>	<u>(13,003)</u>
	<u>\$ 8,952</u>	<u>29,069</u>	<u>-</u>	<u>38,021</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 148,015	227,283
	=====	=====

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

<u>Año</u>	<u>Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar</u>
2020	\$ 59
2021	6,309
2022	7,129
2023	17,897
2024	120,867
2025	157,520
2026	123,624
2027	<u>59,980</u>
	\$ 493,385
	=====

20. Capital contable y reservas-

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

(a) Oferta pública inicial-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

Oferta pública subsecuente-

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

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

(b) *Recompra de acciones-*

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

El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2017, es de 3,014,892 acciones que equivale al 0.61% del total de acciones en capital social del Grupo.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

(c) Pago basado en acciones-

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

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

(d) Prima en suscripción de acciones-

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(e) Restricciones al capital contable-

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

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

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

(f) Reserva legal-

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

(g) Utilidad básica por acción-

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como se muestra a continuación:

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

21. Instrumentos financieros y administración de riesgos-

(a) Riesgo de crédito o contraparte-

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

(b) Exposición al riesgo de crédito-

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

	Valor en libros	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar	\$ 135,187	84,788
Partes relacionadas	9,467	13,790
Otras cuentas por cobrar	<u>353,136</u>	<u>158,775</u>
	\$ 497,790	257,353
	=====	=====

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

	Valor en libros	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nacionales	\$ 96,057	59,713
Otras regiones	<u>39,130</u>	<u>25,075</u>
	\$ 135,187	84,788
	=====	=====

**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:

		Valor en libros	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cliente final	\$	64,868	35,212
Cientes mayoristas		61,851	48,122
Cientes minoristas		<u>8,468</u>	<u>1,454</u>
	\$	<u>135,187</u>	<u>84,788</u>
		=====	=====

Instrumentos financieros derivados-

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

		Valor razonable	
<i>Efecto en miles de pesos</i>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Opciones de tasa de interés (TIE 91)			
BBVA Bancomer	\$	1,543	1,602
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)			
BBVA Bancomer		<u>192</u>	<u>625</u>
	\$	<u>1,735</u>	<u>2,227</u>
		=====	=====

Pérdidas por deterioro-

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

		<u>Bruto</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Bruto</u>	<u>Deterioro</u>
		<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2016</u>
Al corriente	\$	108,707	-	64,263	-
Vencido de 0 a 30 días		16,242	-	10,919	-
Vencido de 31 a 120 días		8,160	-	7,709	-
Vencido a más de 120 días		<u>5,850</u>	<u>(3,773)</u>	<u>3,155</u>	<u>(1,258)</u>
	\$	<u>138,959</u>	<u>(3,773)</u>	<u>86,046</u>	<u>(1,258)</u>
		=====	=====	=====	=====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$	1,258	6,350
Incremento (aplicación) del ejercicio		<u>2,515</u>	<u>(5,092)</u>
Saldo al final del ejercicio	\$	<u>3,773</u> =====	<u>1,258</u> =====

(c) Riesgo de liquidez-

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

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

<u>2017</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>1 año</u>	<u>2 años</u>	<u>3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 2,510,640	3,090,338	252,780	326,125	317,695	2,193,737
Proveedores	109,544	109,544	109,544	-	-	-
Pasivos acumulados	<u>145,610</u>	<u>145,610</u>	<u>145,610</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,765,794</u> =====	<u>3,345,492</u> =====	<u>507,934</u> =====	<u>326,125</u> =====	<u>317,695</u> =====	<u>2,193,737</u> =====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>2016</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>1 año</u>	<u>2 años</u>	<u>3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 1,402,623	1,736,485	203,518	226,199	202,952	1,103,816
Proveedores	71,765	71,765	71,765	-	-	-
Pasivos acumulados	<u>53,663</u>	<u>53,663</u>	<u>53,663</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,528,051</u>	<u>1,861,913</u>	<u>328,946</u>	<u>226,199</u>	<u>202,952</u>	<u>1,103,816</u>

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:

	<u>Miles de dólares</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 2,314	1,206
Préstamos bancarios garantizados	(108,334)	(53,245)
Proveedores	<u>(527)</u>	<u>(382)</u>
Exposición neta	<u>\$ (106,547)</u>	<u>(52,421)</u>

**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 2017 y 2016, fue de \$19.7354 y \$20.664, respectivamente. Al 20 de febrero de 2018, el tipo de cambio era de \$18.5360.

Riesgo de tipo de cambio instrumentos financieros derivados-

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio en sus instrumentos financieros derivados, ya que se encuentran denominados en dólares americanos mientras que la moneda funcional del Grupo es el peso mexicano.

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros de protección contra fluctuaciones cambiarias.

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

<i>Efecto en miles USD</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	9	30
	====	====

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
MXN	\$ 19.7354	20.664
	=====	=====

**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 2017 y 2016 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad (pérdida) neta en los montos que se muestran en la hoja siguiente. Este análisis se basa en las variaciones del tipo de cambio peso-dólar que el Grupo considera serán razonablemente posibles al cierre del período que abarca el informe. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés, permanecen constantes.

2017	<u>Resultados</u>
USD (1.7% de fortalecimiento) \$	771 ===

2016	<u>Resultados</u>
USD (2.2% de fortalecimiento) \$	838 ===

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

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

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

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

**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 31 de diciembre de 2017</i>	<u>△ \$1.5</u>	Incremento			Decremento		
		<u>△ \$1.0</u>	<u>△ \$0.5</u>	<u>▽ \$0.5</u>	<u>▽ \$1.0</u>	<u>▽ \$1.5</u>	
Sensibilidad al tipo de cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M)	\$ 30	20	10	(10)	(20)	(30)	
	==	==	==	==	==	==	

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2016</i>	<u>△ \$1.5</u>	Incremento			Decremento		
		<u>△ \$1.0</u>	<u>△ \$0.5</u>	<u>▽ \$0.5</u>	<u>▽ \$1.0</u>	<u>▽ \$1.5</u>	
Sensibilidad al tipo de cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M)	\$ 45	30	15	(15)	(30)	(45)	
	==	==	==	==	==	==	

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

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

<i>Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2017</i>	<u>△ \$1.5</u>	Incremento			Decremento		
		<u>△ \$1.0</u>	<u>△ \$0.5</u>	<u>▽ \$0.5</u>	<u>▽ \$1.0</u>	<u>▽ \$1.5</u>	
Sensibilidad al tipo de cambio sobre pasivos financieros en USD	\$ (168,064)	(112,042)	(56,021)	56,021	112,042	168,064	

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Riesgo de tasa de interés-

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable o sus flujos de efectivo futuros. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición el Grupo deberán ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para el 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:

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros en USD	\$ (2,138,009)	(1,096,245)
Pasivos financieros en MXN	<u>(372,630)</u>	<u>(295,224)</u>
	\$ (2,510,640)	(1,391,469)
	=====	=====

Riesgo de tasa de interés de instrumentos financieros derivados:

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Exposición al riesgo de tasa de interés-

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

<i>Efecto en miles de pesos</i>		<u>Valor razonable</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Opciones de tasa de interés (TIE 91) BBVA			
Bancomer	\$	1,543	1,602
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA			
Bancomer		<u>192</u>	<u>625</u>
	\$	<u>1,735</u>	<u>2,227</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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Resultados:

	<u>Incremento de 100 puntos base</u>	<u>Disminución de 100 puntos base</u>
<u>2017</u>		
Deuda a tasa variable	\$ 16,512 =====	16,512 =====
<u>2016</u>		
Deuda a tasa variable	\$ 23,077 =====	(23,007) =====

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

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

	<u>Incremento</u>			<u>Decremento</u>		
<i>Efecto en miles de pesos</i>	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2017						
Opciones de tasa de interés (THIE 91)	- =====	- =====	- =====	- =====	- =====	- =====

Sensibilidad tasa de interés

	<u>Incremento</u>			<u>Decremento</u>		
<i>Efecto en miles de pesos</i>	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
31 de diciembre de 2016						
Opciones de tasa de interés (THIE 91)	4,162 =====	3,409 =====	2,727 =====	1,593 =====	1,145 =====	797 =====

Sensibilidad tasa de interés

**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> 31 de diciembre de 2017	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
Opciones de tasa de interés (LIBOR) \$	332	200	90	(73)	(132)	(179)
	===	===	===	===	===	===

Sensibilidad tasa de interés

<i>Efecto en miles de pesos</i> 31 de diciembre de 2016	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
Opciones de tasa de interés (LIBOR) \$	450	311	184	(36)	(130)	(214)
	===	===	===	===	===	===

Sensibilidad tasa de interés

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

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

<i>Efecto en miles de pesos</i> 31 de diciembre de 2017	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en MXN \$	(1,883)	(1,284)	(656)	688	1,410	2,168
	===	===	===	===	===	===

<i>Efecto en miles de pesos</i> 31 de diciembre de 2017	Incremento			Decremento		
	<u>Δ150 pb</u>	<u>Δ100 pb</u>	<u>Δ50 pb</u>	<u>▽50 pb</u>	<u>▽100pb</u>	<u>▽150 pb</u>
Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD \$	(1,875)	(1,256)	(631)	636	1,278	1,926
	===	===	===	===	===	===

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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:

		<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Balance al 31 de diciembre de 2017			
Opciones de tasa de interés (TIE 91)			
BBVA Bancomer	\$	1,543	1,543
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)			
BBVA Bancomer		<u>192</u>	<u>192</u>
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$	<u>1,735</u>	<u>1,735</u>
		<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Balance al 31 de diciembre de 2016			
Opciones de tasa de interés (TIE 91)			
BBVA Bancomer	\$	1,602	1,602
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)			
BBVA Bancomer		<u>625</u>	<u>625</u>
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$	<u>2,227</u>	<u>2,227</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Tasa de interés usadas en la determinación del valor razonable-

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Derivados - tasa LIBOR	1.69%-2.01%	0.71%-1.57%
Derivados - tasa TIIE	7.51%-7.81%	6.09%-7.16%

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

Jerarquía valor razonable-

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

- Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

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

		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<u>31 de diciembre de 2017</u>				
Opción de tasa de interés (TIE 91)	\$	-	-	-
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)		<u>-</u>	<u>172</u>	<u>-</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$	<u>-</u> =====	<u>172</u> =====	<u>-</u> =====
Préstamos bancarios en USD	\$	-	2,211,203	-
Préstamos bancarios en MXN		<u>-</u>	<u>389,082</u>	<u>-</u>
Total de préstamos bancarios	\$	<u>-</u> =====	<u>2,600,285</u> =====	<u>-</u> =====
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<u>31 de diciembre de 2016</u>				
Opción de tasa de interés (TIE 91)	\$	-	1,602	-
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)		<u>-</u>	<u>625</u>	<u>-</u>
Total instrumentos financieros derivados	\$	<u>-</u> =====	<u>2,227</u> =====	<u>-</u> =====

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Préstamos bancarios en USD	\$	-	1,147,889	-
Préstamos bancarios en MXN		-	<u>311,529</u>	-
Total de préstamos bancarios	\$	<u>-</u>	<u>1,459,418</u>	<u>-</u>

22. Costos de personal-

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

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

23. Arrendamientos operativos-

(a) Arrendamientos como arrendatario

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Menores a un año	\$ 7,692	8,115
Entre uno y cinco años	<u>9,639</u>	<u>7,993</u>
	<u>\$ 17,331</u>	<u>16,108</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

(b) Arrendamientos como arrendador

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

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

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

24. Contingencias-

Litigios-

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

Contingencias fiscales-

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

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

25. Compromisos-

- (a) El día 17 de junio de 2013, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Hampton Inn & Suites”
- (b) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Krystal Urban” bajo el nombre comercial “Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de Mexico”.
- (c) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora Inca, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.
- (d) El día 15 de diciembre de 2017, Hotelera SF 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.
- (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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- (g) El día 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebro un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Integrales PIN S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Irapuato bajo la marca Ibis a partir de esta fecha.
- (h) Tal y como se indica en la nota 14 al 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.

26. Eventos subsecuentes-

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

27. Información financiera relevante (NO AUDITADA) – Cálculo del EBITDA ajustado

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

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

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

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