

INFORME ANUAL 2019

# 9 AÑOS DE PASOS FIRMES

---

Santa Fe  
grupo | hotelero

---

# PERFIL CORPORATIVO

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

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

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

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga historia de éxito en la industria hotelera en México

con una experiencia combinada de más de 100 años. Durante su trayectoria, el equipo ha adquirido, operado y desarrollado, conjuntamente, más de 12,000 habitaciones en México y Latinoamérica.

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

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



## HILTON PUERTO VALLARTA RESORT

Puerto Vallarta, Jalisco



### CONTENIDO

**3** Misión y Visión

**4** Cifras Relevantes

**9** Mensaje del Presidente del Consejo de Administración

**10** Mensaje del Director General

**11** Nuestros Hoteles

**12** Portafolio de Hoteles

**14** Segmentación de la Marca

**15** Crecimiento

**16** Sustentabilidad

**38** Premios y Reconocimientos

**39** Equipo Directivo

**40** Gobierno Corporativo

**41** Consejo de Administración

**41** Comité de Auditoría

**41** Comité de Prácticas Societarias

**42** Comentarios y Análisis de la Situación Financiera

**47** Estados Financieros Consolidados

# MISIÓN

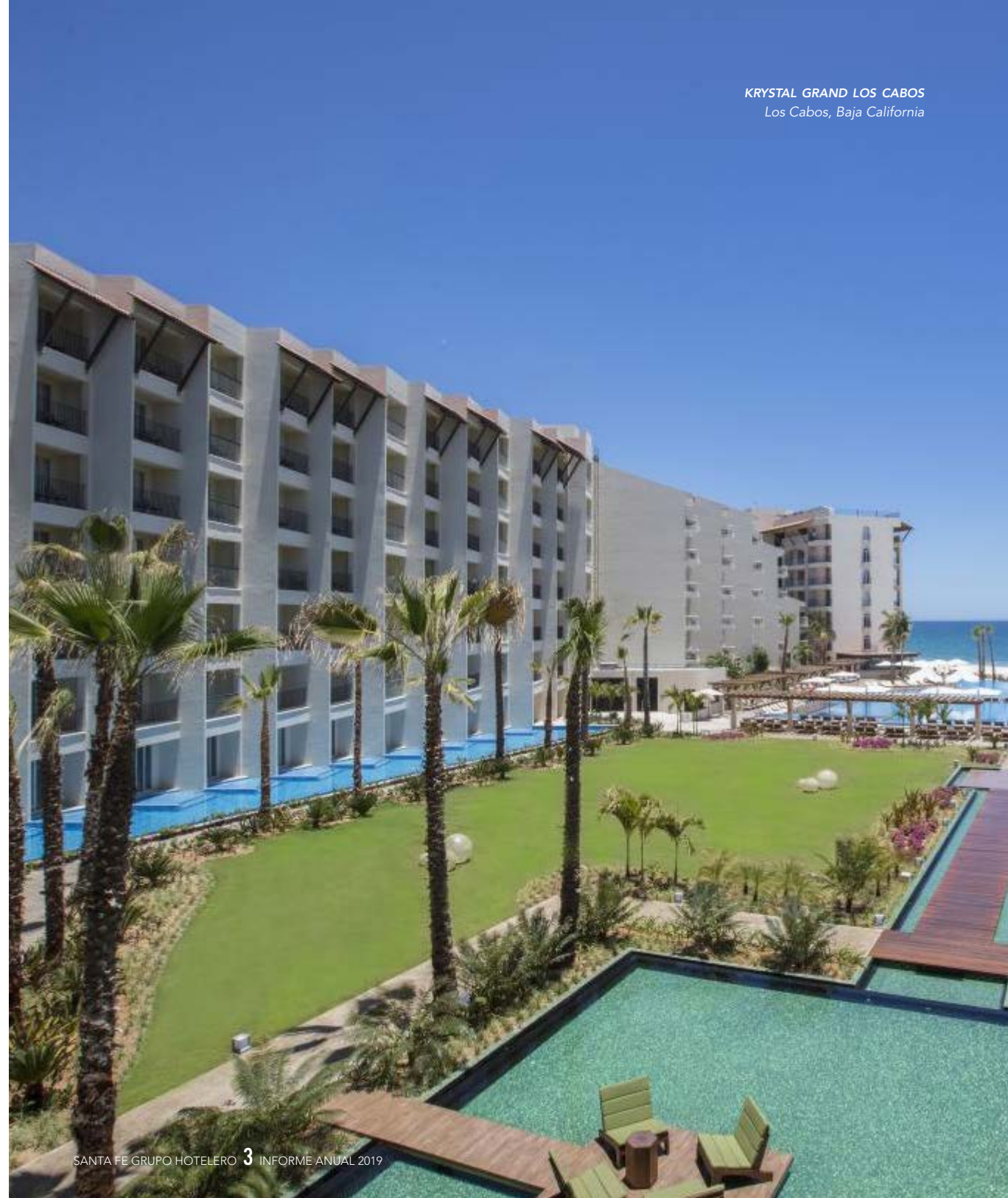
Lograr que nuestros huéspedes y clientes vivan experiencias placenteras e inolvidables, a través de colaboradores apasionados por el servicio de calidad, que aunado a una buena gestión, nos permita generar la rentabilidad esperada por nuestros socios, accionistas e inversionistas.



# VISIÓN

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

KRYSTAL GRAND LOS CABOS  
Los Cabos, Baja California



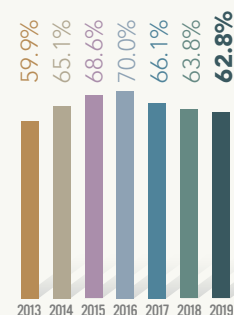
# CIFRAS RELEVANTES

## ESTADO DE RESULTADOS

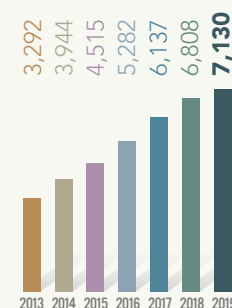
Cifras en miles de pesos

|  | 2019             | 2018      | % VAR    |
|--|------------------|-----------|----------|
| Ingresos por Habitaciones                            | <b>1,096,658</b> | 1,105,587 | (0.8)    |
| Ingresos por Alimentos y Bebidas                     | <b>860,367</b>   | 731,512   | 17.6     |
| Otros Ingresos de Hoteles                            | <b>204,120</b>   | 157,305   | 29.8     |
| Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros | <b>76,756</b>    | 70,537    | 8.8      |
| <b>Ingresos Totales</b>                              | <b>2,237,902</b> | 2,064,941 | 8.4      |
| Costos y Gastos Operativos                           | <b>1,019,971</b> | 891,123   | 14.5     |
| Administración y Ventas                              | <b>535,883</b>   | 468,381   | 14.4     |
| Otros Gastos   | <b>36,477</b>    | 29,643    | 23.1     |
| Depreciación y Amortización                          | <b>237,293</b>   | 196,367   | 20.8     |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                         | <b>1,829,625</b> | 1,585,514 | 15.4     |
| <b>Total Gastos No Recurrentes</b>                   | <b>29,528</b>    | 28,872    | 2.3      |
| <b>UAFIDA</b>  | <b>645,570</b>   | 675,794   | (4.5)    |
| Margen de UAFIDA (%)                                 | <b>28.8%</b>     | 32.7%     | (3.9 pt) |
| <b>Utilidad de Operación</b>                         | <b>378,749</b>   | 450,555   | (15.9)   |
| Margen de Utilidad de Operación (%)                  | <b>16.9%</b>     | 21.8%     | (4.9 pt) |
| <b>Costo Financiero Neto</b>                         | <b>(108,655)</b> | (137,535) | (21.0)   |
| Impuestos a la utilidad                              | <b>108,422</b>   | 46,655    | NA       |
| Utilidad Neta  | <b>164,042</b>   | 267,337   | (38.6)   |
| Margen de Utilidad Neta (%)                          | <b>7.3%</b>      | 12.9%     | (5.6 pt) |
| <b>Ganancias atribuibles a:</b>                      |                  |           |          |
| Propietarios de la Compañía                          | <b>179,364</b>   | 265,949   | (32.6)   |
| Participación no controladora                        | <b>(15,322)</b>  | 1,387     | NA       |

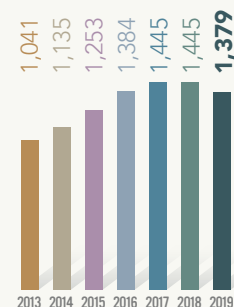
## OCUPACIÓN



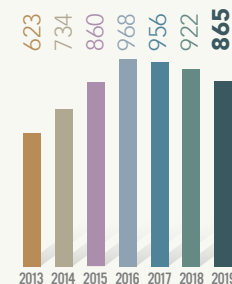
## TOTAL DE HABITACIONES



## TARIFA PROMEDIO DIARIA (ADR) Pesos



## INGRESO POR HABITACIÓN DISPONIBLE (RevPar) Pesos



KRYSTAL BEACH ACAPULCO  
Acapulco, Guerrero





# 7,130

## HABITACIONES

componen el portafolio al cierre de 2019 lo que significó un aumento de 4.7% contra 2018.

HILTON HOTELS & RESORTS  
GUADALAJARA  
Guadalajara, Jalisco



REFELCT KRYSTAL GRAND NUEVO VALLARTA  
Puerto Vallarta, Jalisco

# 29

## HOTELES EN 2019

*Desde nuestra Oferta Pública Inicial hemos más que duplicado el número de hoteles que componen nuestro portafolio (incluyendo hoteles en desarrollo y construcción)*



HILTON HOTELS & RESORTS PUERTO VALLARTA  
Puerto Vallarta, Jalisco



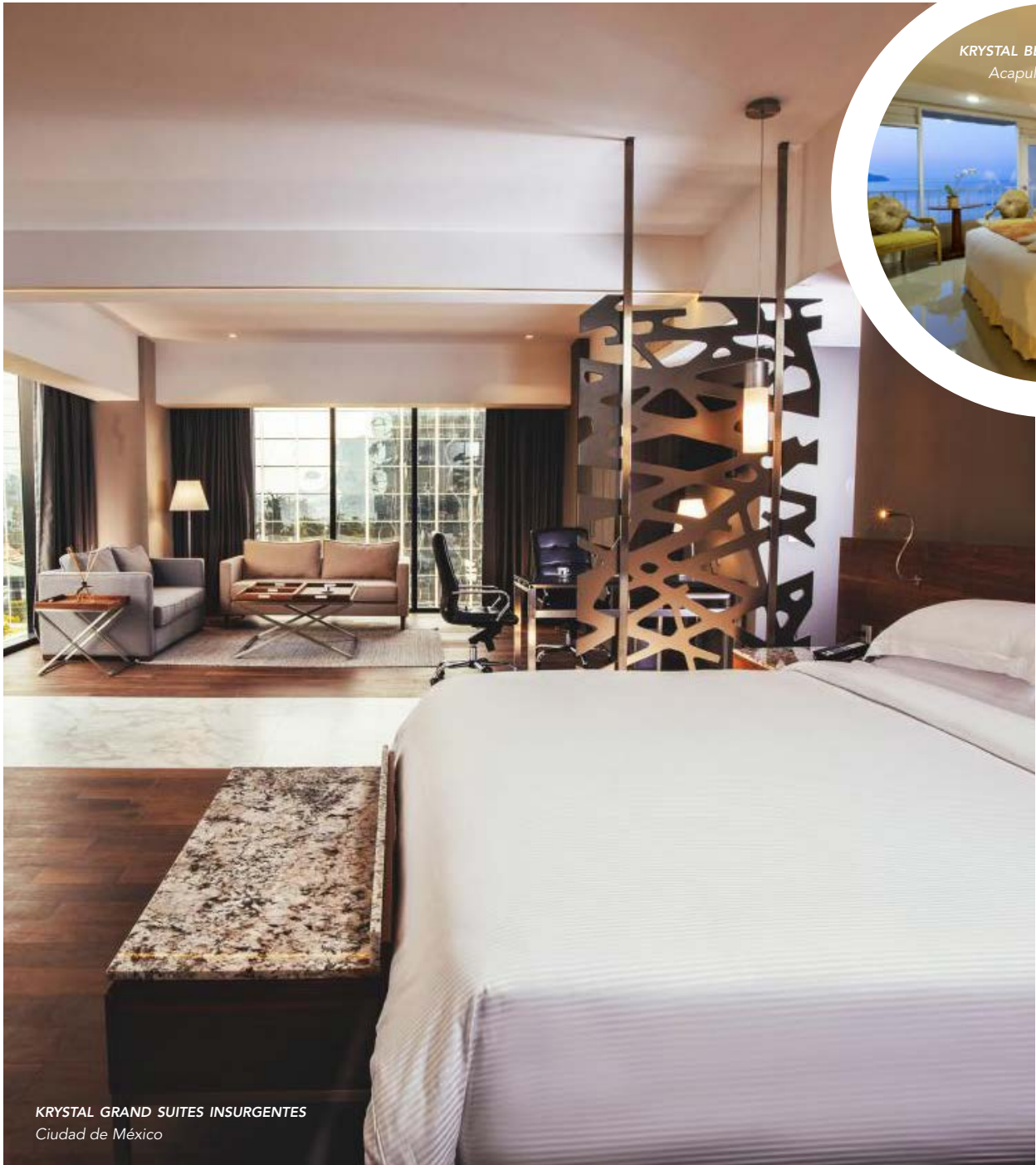
KRYSTAL URBAN GUADALAJARA  
Guadalajara, Jalisco

# 3,700



## COLABORADORES COMPROMETIDOS

*El desarrollo sustentable en Grupo Hotelero Santa Fe se sitúa como uno de los principales pilares que impulsan el desarrollo de su más importante activo.*



KRYSTAL GRAND SUITES INSURGENTES  
Ciudad de México



KRYSTAL BEACH ACAPULCO  
Acapulco, Guerrero

De las 7,130  
habitaciones del  
portafolio, el 61%  
corresponden a la marca  
KRYSTAL con un total de

**4,340**  
HABITACIONES





# MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



**A**unque el 2019 fue un año de muchos retos para el Grupo Hotelero Santa Fe y toda la industria hotelera, logramos crecimiento de más de 8% en ingresos comparado con 2018. Gracias a la labor de todos nuestros colaboradores y a su compromiso logramos estos resultados. En cuanto a nuestra rentabilidad, decrecimos menos de 5% en UAFIDA en el 2019 por el efecto de factores externos aunados a una menor rentabilidad en nuestras propiedades Reflect Krystal Grand.

A principio de 2019 anunciamos la firma del segundo contrato de franquicia con Hyatt para el Hyatt Regency Insurgentes Mexico City. 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.

Durante el año también anunciamos dos contratos de operación. El primero del hotel AC HOTEL by Marriott Santa Fe de 168 habitaciones ubicado en la zona de Santa Fe. El segundo del hotel Courtyard by Marriott Puebla de 154 habitaciones ubicado en la ciudad de Puebla. La Compañía continuará buscando y analizando oportunidades de inversión en hoteles e inmuebles para adquisición, conversión, desarrollo y de celebración de Contratos de Operación de hoteles propiedad de terceros como parte del curso ordinario de negocios.

Contamos con un plan de expansión muy sólido y congruente con la estrategia de la Compañía; en HOTEL tenemos muy claro nuestro foco, el cual es continuar nuestro crecimiento de manera disciplinada agregando valor a cada una de las propiedades que integramos a nuestro portafolio.

**Carlos Gerardo Ancira Elizondo**

Presidente del Consejo de Administración

# MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

**E**l 2019 fue un año complicado para la economía mexicana en su conjunto y, por lo tanto, para el sector turístico en general. Nuestros resultados anuales estuvieron por debajo de nuestras expectativas debido, principalmente, a factores externos. La actividad turística, tanto en los destinos vacacionales como en los urbanos, continuó mostrando un menor dinamismo. En los destinos vacacionales, el principal factor adverso fue la desaceleración del turismo internacional, que comenzó a finales del año pasado, derivado del efecto combinado de la llegada de sargazo a las playas de Cancún y de la Riviera Maya, y la mayor percepción de inseguridad en ciertos destinos. Sin embargo, los destinos turísticos de la zona del Pacífico, como Puerto Vallarta y Los Cabos, registraron resultados positivos por recibir viajeros que optaron por estos destinos versus el caribe mexicano por las razones expuestas. En cuanto a los destinos urbanos, la desaceleración de la actividad económica siguió afectando la reservación de habitaciones en varios segmentos, entre ellos congresos y convenciones, así como clientes corporativos y gubernamentales. Hay que tener en cuenta que este último

concepto no incluye únicamente órganos gubernamentales, sino también todos los consultores y proveedores de servicios externos que atienden este segmento.

Profundizando en nuestro desempeño anual, los resultados también fueron afectados por los factores mencionados anteriormente, en combinación con el desempeño de las propiedades Reflect Krystal Grand, que también fueron impactadas por los mismos factores, presionando nuestros resultados a lo largo de todo el año. Los ingresos totales del 2019 ascendieron a Ps. 2,237.9 millones, un 8.4% más que en 2018; el UAFIDA, por otra parte, fue de Ps.645.6 millones de pesos, un 4.5% menos que en 2018, debido principalmente al menor crecimiento registrado en las líneas de arriba, de la mano de resultados por debajo de lo esperado en las propiedades Reflect Krystal Grand. Lo anterior afectó nuestros márgenes, ya que esta marca tiene elevados estándares de servicio y, por lo tanto, mayores costos de operación, sin haber logrado el incremento en la tarifa esperado. En relación con los hoteles propios, el RevPAR se contrajo 8.2%, debido al efecto combinado de una



disminución de 7.4% en el ADR y de 0.5 puntos porcentuales en la tasa de ocupación.

Sin duda, los logros de este año son producto del enorme esfuerzo de nuestros más de 3,700 colaboradores que son nuestro PRINCIPAL ACTIVO. A nuestros accionistas me gustaría agradecerles su confianza por formar parte de esta gran historia. Pueden estar seguros de que seguimos trabajando arduamente para cumplir con el objetivo de que nuestros clientes tengan experiencias placenteras e inolvidables.

**Francisco Medina Elizalde**  
Director General

# NUESTROS HOTELES



Santa Fe  
Grupo Hotelero  
está presente en

# 18

CIUDADES  
de la República.

## CDMX Y ÁREA METROPOLITANA

- 1 Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México
- 2 Krystal Satélite María Bárbara
- 3 Krystal Grand Suites
- 4 Hyatt Regency Insurgentes Mexico City
- 5 AC Hotel by Marriott Santa Fe

## MONTERREY

- 6 Krystal Urban Monterrey
- 7 Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto
- 8 Krystal Monterrey
- 9 AC By Marriott Distrito Armida

## GUADALAJARA

- 10 Hilton Guadalajara
- 11 Krystal Urban Guadalajara

## CANCÚN Y RIVIERA MAYA

- 12 Krystal Resort Cancún
- 13 Reflect Krystal Grand Punta Cancún
- 14 Krystal Urban Cancún Centro
- 15 Breathless Tulum Resort & Spa

## PUERTO VALLARTA Y NUEVO VALLARTA

- 16 Krystal Resort Puerto Vallarta
- 17 Hilton Puerto Vallarta
- 18 Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta

## LOS CABOS

- 19 Reflect Krystal Grand Los Cabos

## LEÓN

- 20 Hyatt Centric Campestre León

## IXTAPA

- 21 Krystal Resort Ixtapa

## AGUASCALIENTES

- 22 Hyatt Place Aguascalientes

## ACAPULCO

- 23 Krystal Beach Acapulco

## ZACATECAS

- 24 Curio Collection By Hilton Zacatecas

## IRAPUATO

- 25 Ibis Irapuato

## TOLUCA

- 26 Doubletree By Hilton Toluca

## TABASCO

- 27 Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco

## CIUDAD JUÁREZ

- 28 Krystal Urban Ciudad Juárez

## PUEBLA

- 29 Courtyard by Marriott Puebla

○ EN CONSTRUCCIÓN ○ EN OPERACIÓN

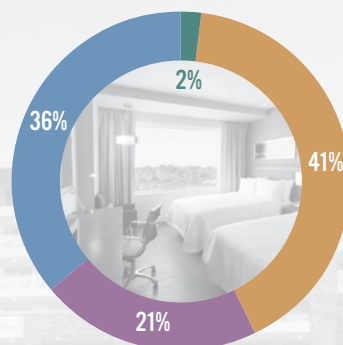
# PORTAFOLIO DE HOTELES

| No. Propiedad                               | Total de Habitaciones | Propiedad | Tipo   | Categoría    | Meses en Operación | Estabilizado | Ciudad           | Estado              |
|---|-----------------------|-----------|--------|--------------|--------------------|--------------|------------------|---------------------|
| 1 Hilton Guadalajara                        | 450                   | 100%      | Urbano | Gran Turismo | >36                | Si           | Guadalajara      | Jalisco             |
| 2 Krystal Urban Monterrey                   | 150                   | 100%      | Urbano | 4 estrellas  | >36                | Si           | Monterrey        | Nuevo León          |
| 3 Krystal Urban Cd. Juárez                  | 120                   | 100%      | Urbano | 4 estrellas  | >36                | Si           | Ciudad Juárez    | Chihuahua           |
| 4 Krystal Urban Cancún                      | 246                   | 100%      | Urbano | 4 estrellas  | >36                | Si           | Cancún           | Quintana Roo        |
| 5 Krystal Satélite María Bárbara            | 215                   | 100%      | Urbano | 5 estrellas  | >36                | Si           | Estado de México | Estado de México    |
| 6 Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto    | 134                   | 15%       | Urbano | 4 estrellas  | >36                | Si           | Monterrey        | Nuevo León          |
| 7 Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco      | 117                   | -         | Urbano | 4 estrellas  | >36                | Si           | Paraíso          | Tabasco             |
| 8 Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México | 96                    | -         | Urbano | 4 estrellas  | >36                | Si           | Ciudad de México | Ciudad de México    |
| 9 Krystal Urban Guadalajara                 | 140                   | 100%      | Urbano | 4 estrellas  | >36                | Si           | Guadalajara      | Jalisco             |
| 10 Krystal Monterrey                        | 207                   | -         | Urbano | 5 estrellas  | >36                | Si           | Monterrey        | Nuevo León          |
| 11 Ibis Irapuato                            | 140                   | -         | Urbano | 3 estrellas  | 31                 | En Proceso   | Irapuato         | Guanajuato          |
| 12 Krystal Grand Suites Insurgentes         | 150                   | 50%       | Urbano | Gran Turismo | 26                 | En Proceso   | Ciudad de México | Ciudad de México    |
| 13 Hyatt Centric Campestre León             | 140                   | 50%       | Urbano | Gran Turismo | 16                 | En Proceso   | León             | Guanajuato          |
| 14 Hyatt Place Aguascalientes               | 144                   | -         | Urbano | 4 estrellas  | 10                 | En Proceso   | Aguascalientes   | Aguascalientes      |
| 15 DoubleTree by Hilton Toluca              | 142                   | -         | Urbano | 4 estrellas  | 7                  | En Proceso   | Toluca           | Estado de México    |
| 16 AC Hotel by Marriott Santa Fe            | 168                   | -         | Urbano | 4 estrellas  | 5                  | En Proceso   | Ciudad de México | Ciudad de México    |
| 17 Courtyard by Marriott Puebla             | 154                   | -         | Urbano | 4 estrellas  | 5                  | En Proceso   | Puebla           | Puebla              |
| <b>Subtotal Urbano</b>                      | <b>2,913</b>          |           |        |              |                    |              |                  |                     |
| 18 Krystal Resort Cancún                    | 502                   | -         | Playa  | 5 estrellas  | >36                | Si           | Cancún           | Quintana Roo        |
| 19 Krystal Resort Ixtapa                    | 255                   | -         | Playa  | 5 estrellas  | >36                | Si           | Ixtapa           | Guerrero            |
| 20 Krystal Resort Puerto Vallarta           | 530                   | -         | Playa  | 5 estrellas  | >36                | Si           | Puerto Vallarta  | Jalisco             |
| 21 Hilton Puerto Vallarta Resort            | 451                   | 100%      | Playa  | Gran Turismo | >36                | Si           | Puerto Vallarta  | Jalisco             |
| 22 Krystal Beach Acapulco                   | 400                   | 100%      | Playa  | 4 estrellas  | >36                | Si           | Acapulco         | Guerrero            |
| 23 Reflect Krystal Grand Punta Cancún       | 395                   | 100%      | Playa  | Gran Turismo | >36                | Si           | Cancún           | Quintana Roo        |
| 24 Reflect Krystal Grand Los Cabos          | 454                   | 50%       | Playa  | Gran Turismo | 31                 | En Proceso   | Los Cabos        | Baja California Sur |
| 25 Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta     | 480                   | 50%       | Playa  | Gran Turismo | 26                 | En Proceso   | Nuevo Vallarta   | Nayarit             |
| <b>Subtotal Playa</b>                       | <b>3,467</b>          |           |        |              |                    |              |                  |                     |
| <b>Total en Operación</b>                   | <b>6,380</b>          |           |        |              |                    |              |                  |                     |
| 26 Hyatt Regency Insurgentes Mexico City    | 250                   | 50%       | Urbano | Gran Turismo |                    |              | Ciudad de México | Ciudad de México    |
| 27 AC by Marriott Distrito Armida           | 168                   | -         | Urbano | 4 estrellas  |                    |              | Monterrey        | Nuevo León          |
| 28 Curio Collection Zacatecas               | 32                    | -         | Urbano | Boutique     |                    |              | Zacatecas        | Zacatecas           |
| 29 Breathless Tulum Resort & Spa            | 300                   | -         | Playa  | Gran Turismo |                    |              | Tulum            | Quintana Roo        |
| <b>Total en Construcción</b>                | <b>750</b>            |           |        |              |                    |              |                  |                     |
| <b>Total</b>                                | <b>7,130</b>          |           |        |              |                    |              |                  |                     |

En las siguientes gráficas se presenta un resumen de **la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo** (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 2019:

### PROPIEDAD

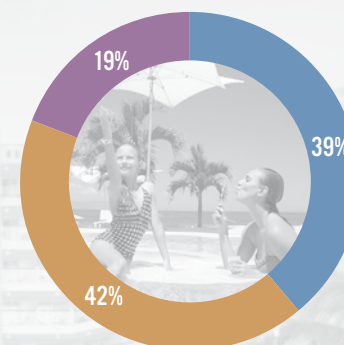
(No. de habitaciones)



2,955 De Terceros  
2,567 Propios al 100%  
1,474 Propios al 50%  
134 Co-Inversión

### MARCA

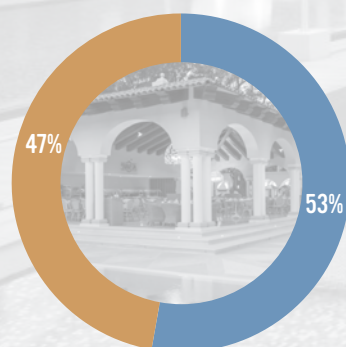
(No. de habitaciones)



3,011 Krystal  
1,329 Reflect Krystal Grand  
2,790 Otras

### SEGMENTO

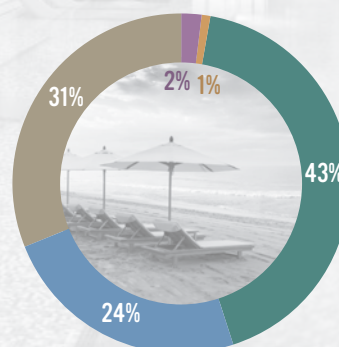
(No. de habitaciones)



3,767 Playa  
3,363 Urbano

### CATEGORÍA

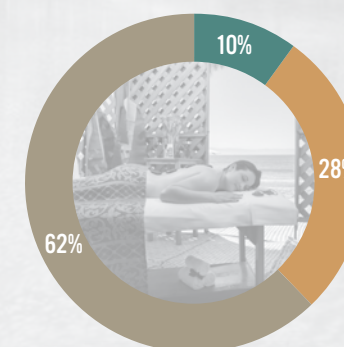
(No. de habitaciones)



32 Boutique  
140 3 Estrellas  
2,179 4 Estrellas  
1,709 5 Estrellas  
3,070 Gran Turismo

### ESTABILIZACIÓN

(No. de habitaciones)



750 En Desarrollo  
1,972 En proceso de maduración  
4,408 Estabilizado

# SEGMENTACIÓN DE LA MARCA



## COBRANDING CON LA MARCA REFLECT

Experimente unas hermosas vacaciones frente al mar, con una variedad gastronómica, atractivas amenidades, servicio amigable, y una amplia variedad de actividades y entretenimiento, todo creado para momentos que guardarán por siempre. Con Unlimited-Luxury® todo esto está incluido y más - todo lo que necesita es disfrutar y reflejarlo.

**Vacaciones frente al Mar**



## NUESTRA MÁS ALTA GAMA DE HOTELES KRystal

Ofrecemos una experiencia de Gran Turismo, con productos y servicios de la mejor calidad, para los viajeros exigentes. Es referencia en cada uno de los destinos en los que tiene presencia.

**Siéntete Especial**



KRystal  
*hotel & resort*



## LA CALIDAD TRADICIONAL KRystal

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

**Viajes con Sentido**

KRystal  
URBANHOTELS®



## LA MÁS NUEVA EVOLUCIÓN A LA FAMILIA KRystal

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

**Redefine los Negocios**



## VACACIONES FAMILIARES

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

**Escapada Familiar**

# CRECIMIENTO

*Continuando con la tendencia de crecimiento,  
los ingresos totales tuvieron un incremento de 8.4% en  
comparación con 2019 al alcanzar los*

**\$2,237 MILLONES**



REFELCT KRYSTAL GRAND LOS CABOS  
Los Cabos, Baja California

# ESFUERZO Y DEDICACIÓN ENFOCADOS EN LA EVOLUCIÓN Y SUSTENTABILIDAD

*El excelente desempeño de Grupo Hotelero Santa Fe no sería posible sin el trabajo, tenacidad e imaginación de sus más de*  
**3,700 COLABORADORES**

KRYSTAL BEACH ACAPULCO  
Acapulco, Guerrero



# NUESTRA ESTRATEGIA EN SOSTENIBILIDAD

En materia de Sostenibilidad tenemos una visión clara: permear una cultura responsable, proactiva y de valor compartido en cada una de nuestras operaciones. Y para lograrlo, hemos trabajado desde hace cinco años, en la implementación de una estrategia sólida que ha requerido del establecimiento de metas en el corto, mediano y largo plazo.

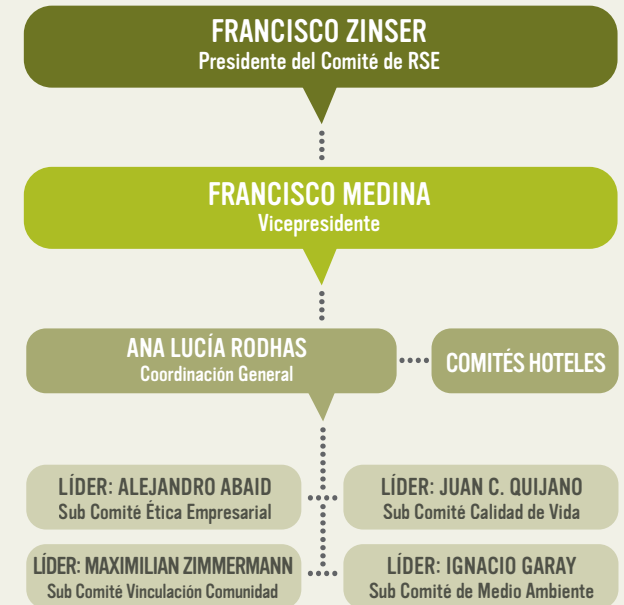
Para la instrumentación estratégica de este tema, Grupo Hotelero Santa Fe conformó desde sus inicios un Consejo de Sostenibilidad que es el responsable de formular los planes y tomar las decisiones relevantes para el desempeño socialmente responsable de la Empresa. Asimismo, se cuenta con un Comité de Responsabilidad Social (RSE) en cada hotel, el cual es liderado por la Coordinación de Responsa-

bilidad Social Corporativa en coordinación con los comités de cada hotel que están coordinados por un "Keyleader", estos grupos están conformados por personal responsable de cada uno de los temas base: Calidad de Vida, Medio Ambiente, Ética y Proveedores y Vinculación Comunitaria".

Al lado, se muestran los organigramas del Consejo y el Comité:



## ORGANIGRAMA DEL CONSEJO DE SUSTENTABILIDAD



## ORGANIGRAMA COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL



## ESTUDIO DE MATERIALIDAD

Como compartimos con nuestros grupos de interés en el informe anterior, durante 2018 y 2019 llevamos a cabo nuestro Estudio de Materialidad. Éste nos permitió identificar los temas más relevantes de acuerdo con nuestra estrategia de negocio, la operación, impactos y las expectativas de los grupos de interés.

Los resultados de este estudio nos proporcionaron información de alta calidad y con ello una matriz de temas relevantes en los cuales Grupo Hotelero Santa Fe debía no solo enfocarse sino implementar iniciativas, indicadores de desempeño y compromisos presentes y futuros con enfoque a la consolidación de mejores prácticas con una visión de largo plazo.

## ORGANIGRAMA DEL CONSEJO DE SUSTENTABILIDAD

### 1. ANÁLISIS PREVIO Y CONTEXTUALIZACIÓN

- a. Diagnóstico - Auditoría.
- b. Taller de Contextualización de la Materialidad.



### 3. TRABAJO DE GABINETE

- a. Análisis y procesamiento de todos los productos y entregables del proceso.
- b. Investigación y Análisis.



### 5. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS



### 2. DIÁLOGO CON GRUPOS DE INTERÉS

- a. Identificación.
- b. Planeación del Diálogo.



### 4. PRIORIZACIÓN Y VALIDACIÓN

- a. Análisis y ponderación de la información generada durante el proceso.



KRYSTAL HOTEL & RESORTS IXTAPA  
Ixtapa, Guerrero



KRYSTAL SATELITE MARÍA BARBARA  
Ciudad Satélite, Estado de México

# Nuestro Modelo de Sostenibilidad

La definición de los temas relevantes de Grupo Hotelero Santa Fe trajo consigo una nueva etapa de maduración y de nuevos retos para la implementación de políticas, programas y protocolos que facilitaron la definición de líneas base (indicadores que se medirían por primera vez) dentro de la organización.



## MODELO DE COMUNICACIÓN CON NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS

A través del Estudio de Materialidad y los diálogos con grupos de interés, se identificaron los temas prioritarios por cada actor relevante y se definió un modelo de comunicación el cual se presenta a continuación:

“Stay” significa la representación de nuestro giro (hospedaje, estadía), en sincronía con el concepto “Green”, es decir, nuestro compromiso con el Desarrollo Sostenible. A través del concepto “Stay Green”, en Grupo Hotelero Santa Fe buscamos permear entre los colaboradores, clientes, inversionistas y todos nuestros grupos de interés la visión, filosofía y estrategia que hemos construido en relación con la Sostenibilidad.

## ORGANIGRAMA DEL CONSEJO DE SUSTENTABILIDAD

| GRUPO DE INTERÉS                    | TEMAS RELEVANTES IDENTIFICADOS   | MODO DE INTERACCIÓN   | PERIODICIDAD  |
|-------------------------------------|--|---|---|
| SOCIOS Y ACCIONISTAS                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento económico</li> <li>• Generación de empleo</li> <li>• Cuestiones éticas</li> <li>• Reputación</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe anual de la compañía, financiero y de sostenibilidad</li> <li>• Llamadas y reportes trimestrales.</li> <li>• Eventos relevantes</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A demanda</li> <li>• Trimestral</li> <li>• Anual</li> </ul>                    |
| DIRECTIVOS                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Competidores</li> <li>• Generación de empleo</li> <li>• Certificaciones</li> <li>• Crecimiento económico</li> <li>• Desastres naturales</li> <li>• Emisiones</li> <li>• Condiciones laborales</li> <li>• Retención de talento</li> <li>• Reputación</li> <li>• Ahorro de energéticos</li> <li>• Vinculación con la comunidad</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Junta de Consejo</li> <li>• Junta de Comité de Operaciones</li> <li>• Informe financiero</li> <li>• Informe de sostenibilidad</li> <li>• Mailing</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A demanda</li> <li>• Mensual</li> <li>• Trimestral</li> <li>• Anual</li> </ul> |
| COLABORADORES                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Condiciones laborales</li> <li>• Jornada laboral</li> <li>• Apoyo comunitario</li> <li>• Sensibilización ambiental</li> <li>• Rotación</li> <li>• Liderazgo</li> <li>• Inseguridad</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pizarrón de colaboradores</li> <li>• Santa Fe News Mailing</li> <li>• Sesiones de capacitación</li> <li>• Plataforma Grupo Hotelero Santa Fe University</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A demanda</li> <li>• Diario</li> <li>• Trimestral</li> </ul>                   |
| CLIENTES                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuidado de playas</li> <li>• Voluntariado</li> <li>• Reforestación</li> <li>• Reducción de emisiones</li> <li>• Comunicación directa en hoteles</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Página web</li> <li>• Anuncios digitales en pantallas del Hotel</li> <li>• Eventos relevantes</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constante</li> </ul>   |
| PROVEEDORES                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Condiciones laborales</li> <li>• Economía local</li> <li>• Reciclaje</li> <li>• Cadena de valor</li> <li>• Gestión ESG</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuestionario a proveedores</li> <li>• Código de ética proveedores</li> <li>• Entrevista telefónica</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anual</li> </ul>   |
| ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biodiversidad</li> <li>• Cambio climático</li> <li>• Relación empresa</li> <li>• Comunidad</li> <li>• Pobreza en comunidades turísticas</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Focus groups para estudio social</li> <li>• Entrevista telefónica</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anual</li> </ul>   |
| ACTORES DE GOBIERNO                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biodiversidad</li> <li>• Explotación infantil</li> <li>• Pobreza en comunidades turísticas</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reunión para el estudio de Materialidad</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A demanda</li> </ul>   |

Los temas prioritarios o expectativas mapeadas en este proceso fueron consideradas para la definición de las prioridades en los planes de acción de 2019 y de los años por venir. Destaca que, en Grupo Hotelero Santa Fe nos hemos comprometido con mantener un diálogo permanente con todas las partes interesadas en donde se aplicarán estudios a profundidad de manera bial.

En Grupo Hotelero Santa Fe hemos construido una cultura basada en una firme filosofía que está sustentada en múltiples instrumentos como

# nuestro Código de Ética

## NUESTRA CULTURA ÉTICA

En Grupo Hotelero Santa Fe hemos construido una cultura basada en una firme filosofía que está sustentada en múltiples instrumentos como nuestro Código de Ética, y diversas políticas y procedimientos que atienden diversos temas relacionados.

## CÓDIGO DE ÉTICA Y CONDUCTA

Este documento engloba nuestra filosofía corporativa y establece normas de conducta aplicables a todos los niveles de la Empresa. Dentro de este Código se establecen los lineamientos específicos sobre las conductas y valores esperados para todas las personas involucradas en los diversos niveles de la organización. Las directrices establecidas van desde las relaciones de respeto,

tolerancia, derechos humanos y laborales hasta asuntos como conflicto de intereses, anticorrupción, antisoborno y manejo de la información.

## SISTEMA ÉTICO INTEGRAL Y DENUNCIA

Desde hace varios años, la Línea de Denuncia se considera una de las herramientas más útiles para la detección de desviaciones en el cumplimiento de los lineamientos del Código de Conducta. Destaca que una de las mejores prácticas a nivel global, es el uso de canales tercerizados debido a su confiabilidad entre los denunciantes. Para dar contar con los más altos estándares en la materia, Grupo Hotelero Santa Fe contrató a la empresa consultora Deloitte como el canal externo que brindaría estos servicios profesionales. Los diversos mecanismos con los que cuenta el servicio están dispo-

nibles tanto para nuestros grupos de interés internos, como para los proveedores.

## COMITÉ DE ÉTICA

El Comité de Ética está conformado por ejecutivos de la alta dirección (socios, accionistas, directivos y consejeros) lo que confirma el nivel de relevancia que este tema tiene dentro de la organización. Dentro de sus funciones este Comité tiene la responsabilidad de brindar un seguimiento oportuno a las denuncias, realizar las investigaciones y establecer las sanciones aplicables con base en la matriz definida para este propósito. Es importante recalcar el compromiso de garantizar la protección de los derechos y anonimato de los denunciantes.

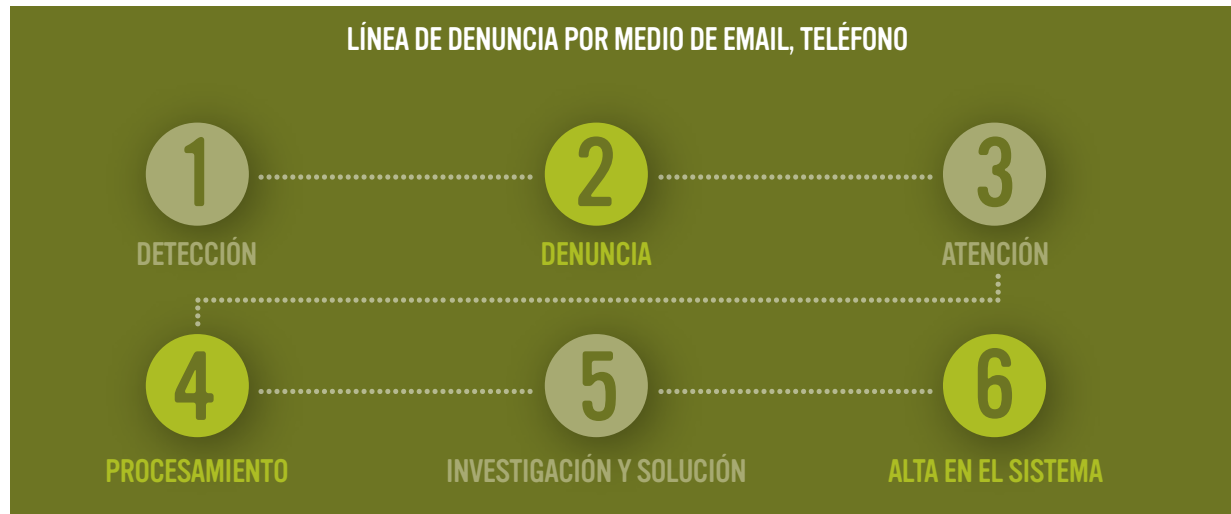
## INICIATIVAS ANTICORRUPCIÓN

Durante este año hemos implementado medidas Anticorrupción de gran relevancia. Nuestro compromiso con la cultura ética y la transparencia van más allá del cumplimiento legal ya que nos hemos alineado a las mejores prácticas nacionales e internacionales. Los planes e implementación de las diversas acciones están coordinadas por la Dirección de Auditoría Interna, que es el área responsable de desarrollar los protocolos y las herramientas que faciliten un despliegue operativo transversal, tanto a nivel corporativo como en cada uno de los hoteles.

## MANUAL ANTICORRUPCIÓN

En 2019 el área de auditoría trabajó en el desarrollo de este Manual, con el objetivo de establecer los lineamientos y mecanismos implementados por Grupo Hotelero Santa Fe para la oportuna prevención de actos puedan violentar los estatutos éticos y de Gobierno Corporativo. Este documento facilita el entendimiento y cumplimiento de lo estipulado en los programas internos y en el marco jurídico de referencia destacando:

- a) Ley General de Responsabilidades Administrativas (LGRA) – Art. 25
- b) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos – Título 4º
- c) Código Fiscal de la Federación – Art. 69B



**POLÍTICA DE INTEGRIDAD  
LEY GENERAL DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS**

La política de integridad fue presentada y aprobada tanto por el Consejo de Administración como por el Comité de Auditoría. Dentro de estos lineamientos se conjuntaron los programas internos desarrollados por la empresa, con el objetivo de consolidar una cultura ética que reforzara las acciones anticorrupción previas, lo que adicionalmente permitió dar cumplimiento al Artículo 25 de la LGRA.

**ACTIVIDADES DE PREVENCIÓN  
DE LAVADO DE DINERO (PLD)**

Con la finalidad de evitar posibles infracciones a lo estipulado por la Empresa en materia de lavado de dinero, en 2019 se fortaleció el cumplimiento regulatorio al nombrar y capacitar a un oficial de cumplimiento en cada hotel. Estos oficiales son los responsables de ali-

near las disposiciones legales en tres temas específicos para Grupo Hotelero Santa Fe: arrendamiento, enajenamiento y desarrollo inmobiliario. Actualmente los 25 responsables de cumplimiento existentes como lo marca la ley, se encuentran dados de alta ante el Portal de PLD.

**CAPACITACIÓN ANTICORRUPCIÓN**

En este periodo de reporte, se han comunicado y capacitado sobre las políticas e iniciativas anticorrupción al 100% de los miembros que conforman nuestro Gobierno Corporativo.

| CURSOS DE FORMACIÓN ÉTICA POR GÉNERO |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Género                               | Número de capacitados |
| Hombres                              | 975                   |
| Mujeres                              | 964                   |
| Total de colaboradores capacitados   | 1,939                 |
| Total de horas de capacitación       | 5,269                 |

| CURSOS DE FORMACIÓN ÉTICA POR PUESTO |       |
|--------------------------------------|-------|
| Categoría Laboral                    | Horas |
| Comité Ejecutivo                     | 426   |
| Jefes Departamentales                | 368   |
| Colaboradores de Confianza           | 796   |
| Sindicalizados                       | 349   |

**MATRIZ DE RIESGOS DE CORRUPCIÓN**

Dentro de las acciones de fortalecimiento anticorrupción desplegadas en 2019, el equipo de auditoría interna elaboró una matriz de riesgos potenciales de corrupción en las operaciones del Grupo. El modelo aborda los conceptos descritos en la Ley General de Responsabilidades Administrativas (Ley 3 de 3), en donde se analizaron e identificaron las actividades operativas de mayor riesgo dentro de los hoteles del portafolio de Grupo Hotelero Santa Fe. Como resultado del plan de acción, se llevaron a cabo 50 evaluaciones (2 por cada hotel) y se cumplió con el objetivo de evaluar el 100% de nuestras unidades de negocio.

**NUESTRO DESEMPEÑO EN SOSTENIBILIDAD**

Dentro de las siguientes secciones, nuestro informe abordará el desempeño en Sostenibilidad de Grupo Hotelero Santa Fe considerando su Modelo de Sostenibilidad y los indicadores a ser reportados considerando los Estándares GRI que fueron definidos con base en los temas materiales. De esta manera se presentarán los avances agrupados en tres nuestras dimensiones:

1. Dimensión Económica
2. Dimensión Social
3. Dimensión Ambiental



KRYSTAL URBAN GUADALAJARA  
Guadalajara, Jalisco

*Dentro de las acciones de fortalecimiento anticorrupción desplegadas en 2019, se llevaron a cabo*

**50 evaluaciones**

*y se cumplió con el objetivo de evaluar el 100% de nuestras unidades de negocio.*

## DIMENSIÓN ECONÓMICA

Desde la perspectiva de nuestro Modelo de Sostenibilidad, en esta sección se presentan las acciones y resultados relacionadas con los temas que directamente impactan el valor económico generado y distribuido por Grupo Hotelero Santa Fe y su relación con otros temas relevantes como son la calidad de nuestro servicio y la experiencia de nuestros huéspedes, la relación de valor con la cadena de suministro y la importancia de mantener una percepción positiva y una excelente reputación con los diversos grupos de interés.



KRYSTAL URBAN MONTERREY  
Monterrey, Nuevo León

### RELACIÓN CON NUESTROS CLIENTES

Grupo Hotelero Santa Fe cuenta con un sistema de calidad en el servicio enfocado no sólo en la estandarización de sus procesos, sino en brindar a cada huésped una experiencia inolvidable desde su llegada hasta la finalización de su estancia en nuestros hoteles.

Hemos sido evaluados por plataformas reconocidas internacionalmente como Tripadvisor con calificaciones de 4 burbujas o superiores, lo que nos posiciona con un nivel de satisfacción al cliente superior al 80%.

*Hemos sido evaluados por plataformas reconocidas internacionalmente como Tripadvisor con calificaciones de 4 burbujas o superiores, lo que nos posiciona con un nivel de*  
**satisfacción al cliente superior al 80%.**

## NUESTRA CADENA DE VALOR

Por su complejidad y requerimientos, el sector hotelero cuenta con una de cadena de valor altamente compleja, derivada de sus múltiples actividades que van desde la provisión de alimentos y bebidas, hasta los requerimientos para ofrecer un hospedaje que cumpla con

las demandas de nuestros clientes. Desde el inicio de nuestras operaciones, creamos programas que tuvieron como propósito la reducción de los impactos negativos a través de la introducción de buenas prácticas que maximizaran nuestro desempeño socialmente responsable,

esta visión se permeó también a lo largo de nuestra cadena de valor con un enfoque que incluyera la contratación de proveedores que cumplieran con los criterios establecidos y la compra de productos bajo criterios responsables.

## NUESTRA CADENA DE VALOR

1

### UBICACIÓN GEOGRÁFICA

- Oferta turística
- Objetivos de negocios
- Target
- Impacto ambiental y social

2

### OPERACIÓN HOTELES PROPIOS

#### DESARROLLO COMPRA

100%  
PARTICIPACIÓN  
MIN. 50%

#### OPERACIÓN TERCEROS

#### FEE DE OPERACIÓN

#### MODELO DE NEGOCIOS

##### Plan de Negocios

- ROI ¿cuántos años?
- Ingresos
- EBITDA

##### Fuentes generadoras de ingreso

- AyB
- Lavandería
- SPA
- Tours
- Eventos y banquetes
- Hospedaje

3

### MARCA

- Estándares
- Lineamientos
- Manuales
- Definición de marca apropiada

4

### STAFF

- Gerente general
- A y B
- División cuartos
- MTTO
- Contralor
- Calidad
- Personal de línea
- Capacitación operativa de marca
- RSE

5

### PROVEEDORES

#### PRODUCTOS

- Alimentos
- Blancos
- Amenidades
- Muebles
- Uniformes
- Bebidas
- Suministros de papel
- Productos de limpieza

#### SERVICIOS

- Spa
- Tours operators
- Plataformas de medición
- Internet
- TV
- Jardinería
- Fumigación
- Lavado alfombras y cristales

7

### CLIENTES

#### ENTREGAS DE EXPERIENCIAS

- Retroalimentación
- Trip Advisor
- Encuestas
- Directa
- Cumplir promesas de marcas
- Cuidar proceso completo
- Búsqueda por el cliente hasta su post estancia

6

### CANALES DE VENTA

- OTAS
- RFP Corporativos
- Central de reservas
- Página web
- Canales de propios de la marca

8

### RENDICIÓN DE CUENTAS

- Calidad
- Financieros
- RSE
- \* BMV



## CADENA DE SUMINISTRO

Uno de los elementos más importantes de nuestra operación es nuestra cadena de suministro, que en el caso del sector hotelero es muy amplia y cubre una gran variedad de productos y servicios, así como de políticas y procesos internos.

Debido a las actividades propias de nuestro giro, tenemos interacción con cientos de proveedores; estas relaciones comerciales están regidas por lineamientos de calidad rigurosos y bajo criterios éticos estrictos. Con el objetivo de transparentar nuestro proceso de adquisiciones, en 2019 mejoramos nuestros protocolos de

adquisiciones e implementamos un Comité de Compras en cada hotel que diera cumplimiento a las funciones primordiales éticas y de competitividad.

## CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN OPERACIÓN

Nuestro crecimiento sostenido ha sido una constante desde nuestra conformación hace 10 años cuando comenzamos con la adquisición de los primeros tres Hoteles Krystal. El año 2019 inició con la operación de 21 Hoteles y a lo largo de este ciclo de reporte, se integraron a nuestras filas cuatro operaciones más, para cerrar el periodo con un total de 25 hoteles.

*El año 2019 inició con la operación de 21 hoteles ya lo largo de éste ciclo de reporte, se integrarán a nuestras filas cuatro operaciones más, cerrando así con*

# 25 hoteles en todo el país.



KRYSTAL GRAND SUITES INSURGENTES  
Ciudad de México



THE HACIENDA BY HILTON PUERTO VALLARTA  
Puerto Vallarta, Jalisco

## NUEVOS HOTELES INCORPORADOS EN 2019

| NOMBRE DEL HOTEL             | CATEGORÍA   | NÚMERO DE HABITACIONES | MESES EN OPERACIÓN |
|------------------------------|-------------|------------------------|--------------------|
| HYATT PLACE AGUASCALIENTES   | 4 estrellas | 144                    | 10                 |
| DOUBLE TREE BY HILTON TOLUCA | 4 estrellas | 142                    | 7                  |
| AC HOTEL BY MARRIOT SANTA FE | 4 estrellas | 168                    | 5                  |
| COURTYARD BY MARRIOT PUEBLA  | 4 estrellas | 154                    | 5                  |

### NUESTRAS INICIATIVAS EXTERNAS EN RSE

A nivel grupo promovemos la adopción por estándares, distintivos y programas que nos ayuden a corroborar nuestro desempeño sostenible, donde destacamos:

### PACTO MUNDIAL DE LAS NACIONES UNIDAS

Nuestra empresa se adhirió a esta iniciativa internacional desde el año 2015 y desde entonces cada año hemos reportado a través de nuestro informe de comunicación sobre el progreso los avances alcanzados en la promoción e implementación de los 10 Principios en cuatro áreas: derechos humanos, protección del medio ambiente, anticorrupción y condiciones laborales.

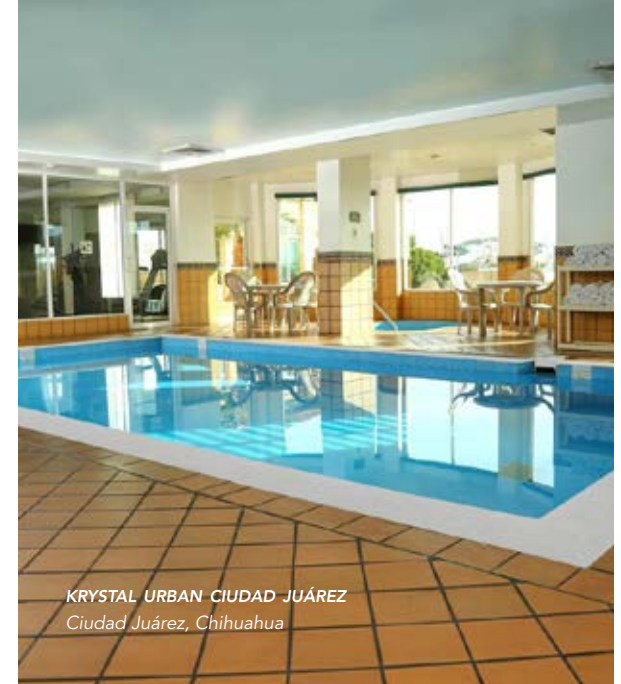
### DISTINTIVO EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

En 2019 nuestra empresa obtuvo por cuarto año el Distintivo Empresa Socialmente Responsable que otorga el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI) en re-

conocimiento a nuestro desempeño en cinco pilares: Gestión de la RSE, Calidad de Vida de nuestros colaboradores, Protección al Medio Ambiente, Ética y Gobierno Corporativo, y creación de valor a la Comunidad.

### PROGRAMA PILOTO DE PNUD DE LA CALCULADORA DE SOSTENIBILIDAD PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

En noviembre de 2019, nuestro Grupo fue invitado por el Programa de Desarrollo de las Naciones Unidas (PNUD México) a participar en un taller piloto sobre la implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible dentro del sector hotelero. Al taller asistieron personal operativo de los hoteles y la coordinadora corporativa del área de Responsabilidad Social. Este programa nos permitió contar con una evaluación y el establecimiento de un plan de trabajo con actividades específicas.



En 2019 nuestra empresa obtuvo por cuarto año el

## Distintivo Empresa Socialmente Responsable

que otorga el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI) en reconocimiento a nuestro desempeño en cinco pilares: Gestión de la RSE, Calidad de Vida de nuestros colaboradores, Protección al Medio Ambiente, Ética y Gobierno Corporativo, y creación de valor a la Comunidad.

# DIMENSIÓN SOCIAL

En Grupo Hotelero Santa Fe trabajamos por ofrecer condiciones laborales óptimas para nuestros colaboradores. La Dirección de Recursos Humanos está comprometida con el cumplimiento legal, el apego a los derechos laborales y humanos, en donde nuestra gestión promueve iniciativas que contribuyen a lograr las mejores condiciones para el desarrollo de nuestra fuerza laboral.



Adicionalmente en este espacio compartimos con nuestros grupos de interés las acciones y compromisos presentes y futuras que estamos implementado en pro de las comunidades en las que operamos.

## NUESTROS COLABORADORES

Nuestros más de 3,700 colaboradores son el recurso más valioso para lograr que la operación de cada hotel sea exitosa y ofrezca experiencias inolvidables a nuestros huéspedes. Desde nuestros inicios, en Grupo Hotelero Santa Fe nos hemos esforzado por atraer y retener un equipo talentoso de hombres y mujeres que aporten sus capacidades y conocimientos, bajo estándares laborales estrictos en concordancia con la calidad de vida de nuestros colaboradores.

| Número de Colaboradores en GHSF |       |  |
|---------------------------------|-------|--|
| Año                             | Total |  |
| 2018                            | 3,554 |  |
| 2019                            | 3,702 |  |

Contar con una fuerza laboral comprometida es uno de nuestros objetivos estratégicos, sin embargo, la gran movilidad del personal como una tendencia del sector (sobre todo en destinos de playa) es un reto para la empresa. Para este periodo de reporte, Grupo Hotelero Santa Fe reportó un Tasa de Rotación del 10.56% como puede observarse a detalle en la siguiente tabla:

| Tasa de Rotación por Género y Grupo de Edad |                    |                  |
|---|--------------------|------------------|
| Sexo  | Edad               | Tasa de Rotación |
| Mujeres                                     | 18 a 29 años       | 5.13%            |
|   | 30 a 45 años       | 3.45%            |
|   | Mayores de 46 años | 1.26%            |
| Hombres                                     | 18 a 29 años       | 5.49%            |
|   | 30 a 45 años       | 4.21%            |
|   | Mayores de 46 años | 1.06%            |
| <b>Tasa de Rotación General</b>             |                    | <b>10.56%</b>    |

Sabemos que nuestra tasa de rotación se encuentra dentro de los parámetros promedio del sector hotelero; sin embargo, ha sido imperante para nuestra Empresa, crear las condiciones que reduzcan estas cifras a través de ofertas laborales competitivas y condiciones laborales que inspiren a nuestro personal a permanecer en nuestro equipo.

| Colaboradores por Género y Tipo de Contrato |         |     |         |     |       |
|---|---------|-----|---------|-----|-------|
| Contrato                                    | Mujeres | %   | Hombres | %   | Total |
| Temporal                                    | 979     | 43% | 1,278   | 57% | 2,257 |
| Permanente                                  | 566     | 39% | 879     | 61% | 1,445 |
| Total por Género                            | 1,545   | 42% | 2,157   | 58% | 3,702 |

## CONDICIONES LABORALES

Buscamos constantemente implementar mejoras para que nuestros colaboradores además de contar con condiciones laborales óptimas que promuevan el sentido de

pertenencia y el bienestar, impulsen su compromiso y lealtad hacia nuestras marcas. A continuación, presentamos nuestros compromisos e iniciativas en este campo.

## BENEFICIOS Y PRESTACIONES

Para lograr una oferta competitiva para nuestros colaboradores, se ha generado un paquete de presentaciones superiores a la ley, el cual cuenta con una serie de beneficios que son variables según las necesidades de los diversos puestos.

## PRESTACIONES A COLABORADORES

### Descripción

- Aguinaldo
- Vacaciones
- Prima vacaciones
- Fondo de Ahorro
- Vales de Despensa
- Bono anual
- Seguro de Vida
- Seguro de Gastos Médicos
- Uniformes
- Alimentos
- Seguro de Auto
- Servicio preventivo de mantenimiento de Auto
- Reposición de llantas

## LIBERTAD DE ASOCIACIÓN

Nuestra empresa ha mantenido como parte de su gestión de Recursos Humanos, un respeto estricto por la ley y las garantías de los trabajadores, entre ellas el derecho de negociación colectiva. En 2019, el 59% de nuestros colaboradores estuvo afiliado en alguno de los 21 sindicatos con los que tenemos relación.

Asimismo, trabajamos por mantener relaciones de diálogo y respeto con los representantes sindicales. Todos nuestros contratos colectivos se encuentran en apego a las disposiciones legales, destacando que las revisiones de las condiciones laborales y los acuerdos alcanzados son negociadas anualmente. En materia de salud y seguridad, sólo el 3.87% de estos contratos cuenta con cláusulas específicas sobre el tema.

## BALANCE DE LA VIDA LABORAL Y FAMILIAR

En Grupo Hotelero Santa Fe nos ocupamos del bienestar de nuestros colaboradores, facilitar un ambiente saludable es una de nuestras prioridades así como generar las condiciones para un buen balance entre su vida laboral y familiar. Durante este periodo de reporte, algunas de las iniciativas que nuestros hoteles han implementado se mencionan a continuación:

- Becas e incentivos para los hijos de los colaboradores: Varios de nuestros Hoteles (Krystal Reflect Cancún, Krystal Cancún, Krystal Beach Acapulco) otorgan diversos incentivos (bonos, mochilas, apoyos) a los estudiantes que logran promedios altos.
- Permisos parentales: Como parte de dar cumplimiento a la legislación vigente relativa a los días

de incapacidad por maternidad y paternidad, en el Grupo otorgamos los permisos parentales correspondientes a la población que lo requiera.

### Permiso parental por género

| Género  | Nro. de colaboradores | Nro. de días |
|---------|-----------------------|--------------|
| Mujeres | 28                    | 2,301        |
| Hombres | 44                    | 220          |

En **Grupo Hotelero Santa Fe** buscamos constantemente implementar mejoras para que nuestros colaboradores

**impulsen su compromiso y lealtad**

*hacia nuestras marcas.*



Se estima que más del 95% de los hombres y mujeres se integraron a sus actividades laborales al término del permiso.

## EQUIDAD DE GÉNERO E INCLUSIÓN

En nuestra Compañía promovemos una cultura de la diversidad, la inclusión y la igualdad de oportunidades para todos nuestros colaboradores. Contamos con instrumentos institucionales como el Código de Ética y la política de equidad de género e inclusión, ambos lineamientos establecen claros compromisos en la materia.

Durante 2019 se realizaron actividades particulares que impulsaron la promoción en el tema de equidad de género e inclusión, en los que destacaron los talleres de lenguaje a señas, las capacitaciones de equidad de género y las contrataciones y promociones en igualdad de oportunidades.

Desde la perspectiva de género, Grupo Hotelero Santa Fe realizó por primera vez un análisis en materia de equidad salarial considerando categorías laborales y género; los datos arrojados mostraron información que está demandando un análisis a profundidad sobre nuestras oportunidades para crear un plan de reducción de las brechas existentes. Consideramos además en el estudio, el informe publicado por el Gobierno de México en coordinación con el INMUJERES (2016); el cruce de datos nos muestra que nuestras brechas son menores a la media presentada por el estudio de las autoridades en México, tanto a nivel estatal como a nivel país para las diversas categorías laborales comparadas; la información obtenida se presenta a continuación:

## RATIO SALARIAL POR CATEGORÍA LABORAL Y GÉNERO

| Categoría laboral         | Género* | Ratio |
|---------------------------|---------|-------|
| Comité Ejecutivo          | Hombres | +16%  |
| Jefes Departamentales     | Hombres | +18%  |
| Trabajadores de confianza | Hombres | +2%   |
| Sindicalizados            | Hombres | +7%   |

En promedio, el sueldo de los hombres es 14% más alto que el de las mujeres.

\*En la columna de Género, aparece el Género que ante el análisis, un Ratio salarial a favor

## CAPACITACIÓN Y FORMACIÓN

Durante los últimos dos años, Grupo Hotelero Santa Fe gestó un giro radical en la calidad y alcance de sus programas de capacitación a través del desarrollo de una plataforma digital conocida como Grupo Hotelero Santa Fe University.

Antes de la implementación de este sistema de formación, el promedio de capacitación per cápita era de 8 horas anuales. En 2019 se logró cuatuplicar este número con un promedio de 34.71 horas por colaborador.

| Empleados                     | Horas   |
|-------------------------------|---------|
| 3,702                         | 128,520 |
| Promedio por cada colaborador | 34.71   |

| Género  | Horas |
|---------|-------|
| Hombres | 29.41 |
| Mujeres | 42.12 |

| Categoría laboral          | Horas  |
|----------------------------|--------|
| Comité ejecutivo           | 20,602 |
| Jefes departamentales      | 19,691 |
| Colaboradores de confianza | 41,352 |
| Sindicalizados             | 46,875 |

## EVALUACIONES DE DESEMPEÑO

En la Empresa trabajamos bajo la premisa de que cada jefe y supervisor, es responsable de contar con un plan de desarrollo y bienestar para su equipo de colaboradores el cual debe dar cumplimiento a los objetivos planteados en el área, al mismo tiempo que genera un mayor compromiso y estabilidad laboral entre nuestro personal.

Para dar cumplimiento a las metas planteadas, las evaluaciones de desempeño son el instrumento que permite comprobar el grado de cumplimiento de los





objetivos propuestos a nivel individual. Durante este periodo de reporte, el 62% de nuestros colaboradores recibieron una evaluación y recibieron la respectiva retroalimentación. Los formatos de evaluación se encuentran en nuestra plataforma interna, lo que nos permite conservar un historial y generar un proceso más eficiente y de fácil acceso.

### **SALUD Y SEGURIDAD**

En Grupo Hotelero Santa Fe velamos por la salud y bienestar de todos nuestros colaboradores. Dentro del periodo de este informe, se realizaron diversas iniciativas dentro de las que destacan: campañas de salud, videos de concientización, colaboraciones con el IMSS para la promoción de una cultura de prevención, exámenes gratuitos de la vista, entre otras.

Destaca nuestro cumplimiento con la legislación en materia de salud y seguridad, ya que en cada hotel del Grupo se cuenta con una Comisión Mixta de Seguridad e Higiene en la que participan trabajadores y representantes de la Empresa. Dentro de esta Comisión existen diversos comités que incluyen: seguridad e higiene, brigadas de combate de incendios, primeros auxilios, evacuación, búsqueda y rescate, y comunicación. Los comi-

tés sesionan mensualmente y realizan recorridos por las instalaciones para detectar posibles actos o condiciones inseguras, con base en sus hallazgos, se realizan planes de acción, prevención y remediación.

### **NUESTRA INVERSIÓN EN LAS COMUNIDADES**

Actualmente dentro del Grupo, la inversión comunitaria se coordina de manera autónoma por cada uno de los hoteles. Nuestra estrategia de Sostenibilidad Corporativa y el Estudio de Impacto Social realizado en 2019, nos ayudará a crear algunos programas transversales, sin embargo, es responsabilidad de cada unidad, apoyar las causas locales más sensibles a cada comunidad. A continuación, compartimos algunas de las iniciativas más destacadas:

### **PROGRAMA YCI**

Como cada año, el Hotel Hilton Guadalajara puso en marcha el programa YCI que brinda herramientas a jóvenes estudiantes en situación vulnerable a capacitarse en un plan integral que conjuga la teoría y la práctica para desarrollar habilidades técnicas en los distintos departamentos del hotel. Algunos de los cursos que se incluyeron dentro del programa fueron: clases de inglés, sesiones de la Institución "Órale", clases de imagen y etiqueta corporativa, cocina con microondas, taller de oratoria, entre otros.

### **DONATIVOS DE ALIMENTOS**

Como cada año, nuestro Hotel Hilton Guadalajara realizó donativos de comida no utilizada en buenas condiciones

*En Grupo Hotelero Santa Fe velamos por la*

# **salud y bienestar de todos nuestros colaboradores**

*a partir de campañas de salud, videos de concientización , entre otras.*

al Banco de Alimentos local. Con este programa se apoya a la comunidad, al mismo tiempo que contribuimos con la reducción del desperdicio de alimentos y residuos orgánicos.

### **DONATIVO DE BLANCOS**

El donativo de los blancos y otros insumos en buenas condiciones es promovido dentro de nuestros hoteles. El programa busca que estos insumos que se recolectan a lo largo del año sean donados a diversas organizaciones de la sociedad civil para beneficiar a diversos grupos vulnerables.

### **CONVIVENCIA EN CASA HOGAR**

El Hotel Krystal Monterrey invitó a los niños y niñas de entre 5 y 16 años de la "Casa Hogar 121" a las instalaciones del hotel para ofrecer un día de diversión y esparcimiento. Durante la visita se realizó un recorrido por las instalaciones, el equipo directivo brindó una plática y se desarrollaron diversas actividades en la alberca, juegos y una comida especial para nuestros invitados.

### **DONACIONES DE SANGRE Y APOYO A LA TERCERA EDAD**

Nuestro Hotel Krystal Cancún ha llevado a cabo pláticas y actividades de concientización e invitación sobre la importancia de la donación de sangre, problemática de alta

relevancia en la ciudad de Cancún. Esta actividad motivó a 14 colaboradores a efectuar su donación para apoyar esta causa. Adicionalmente a esta causa, se apoyó a un hogar de ancianos con donativos para la compra de pañales.

### **DONATIVO A REFUGIO DE MASCOTAS**

Con la finalidad de brindar apoyo al refugio "patitas y colitas" para perros y gatos maltratados o abandonados, el Hotel Krystal Cancún conjuntamente con su personal, realizó una donación para apoyar a una población de 75 perros y 25 gatos.

### **APOYO A COMUNIDADES INDÍGENAS**

Con el objetivo de promover la cultura y apoyar a comunidades indígenas cercanas al Hotel Hilton Guadalajara, se creó un programa en donde se brinda un espacio de exposición permanente para la promoción y comercialización de sus productos artesanales durante los fines de semana.

### **COLECTA DE JUGUETES**

A través de la coordinación del Comité de RSE, diversos Hoteles del Grupo participaron en la realización de colectas de juguetes a través de las cuales los colaboradores realizaron sus donaciones para beneficiar a niños y niñas de Casas Hogar de las localidades.



## PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS INFANTILES

Uno de los temas de sostenibilidad que se identificó como asunto material por el sector turístico y hotelero al que pertenecemos, fue la protección y promoción de los derechos de niños, niñas y adolescentes. Desde 2018 y durante 2019 hemos realizado la promoción y sensibilización para la firma e integración en todos nuestros hoteles del Código de Conducta Nacional para la Protección de las Niñas, Niños y Adolescentes.

## ESTUDIO DE IMPACTO SOCIAL Y DIÁLOGO CON NUESTRAS COMUNIDADES

Congruentes con las metodologías nacionales e internacionales en materia de estudios sociales y diálogo con las comunidades, Grupo Hotelero Santa Fe puso en marcha durante 2019 una estrategia de selección de destinos tanto de hoteles urbanos como de playa, para la realización del estudio social y diálogos comunitarios. Bajo este modelo se eligieron seis ciudades

representativas estadísticamente con una cobertura de 12 Hoteles (+ del 50% de nuestras operaciones iniciales en 2019).

## LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO Y EL DIÁLOGO CON LAS COMUNIDADES

Como resultado del proceso de diálogo y consulta, en 2019 Grupo Hotelero Santa Fe obtuvo un documento estratégico que permitió conocer los retos sociales y ambientales de las comunidades en las que opera, con las especificidades locales de cada una de las operaciones en el alcance. Se están desarrollando un plan 2020 que contendrá líneas de trabajo tanto corporativas como a nivel local, con el objetivo de crear programas enfocados a las diferentes necesidades.

Destaca que el análisis de impactos sociales cuenta con bases informativas de identificación, caracterización, predicción y valoración de los impactos en sus respectivas áreas de influencia.



HILTON PUERTO VALLARTA  
Puerto vallarta, Jalisco



KRYSTAL BEACH ACAPULCO  
Acapulco, Guerrero

*Uno de los temas de sostenibilidad que se identificó como asunto material por el sector turístico y hotelero al que pertenecemos, fue la*  
**protección y promoción de los derechos de niños, niñas y adolescentes.**



## DIMENSIÓN AMBIENTAL

*El sector turístico y hotelero al que pertenecemos reconoce el alto valor de los recursos naturales para su éxito presente y futuro. En Grupo Hotelero Santa Fe, buscamos minimizar nuestro impacto ambiental a través de proyectos de eficiencia energética y la minimización de la huella de carbono, el ahorro de agua, la reducción de los residuos generados y la protección a la biodiversidad.*



REFLECT KRystal GRAND LOS CABOS  
Los Cabos, Baja California

Nuestra gestión se enfoca en esta etapa en la evaluación de los impactos con un enfoque de prevención y protección del entorno.

### PROTECCIÓN A LA BIODIVERSIDAD

Uno de los temas que identificamos en la realización del Estudio de Materialidad, es el valor que tiene para nuestro sector el cuidado de la biodiversidad. Por esta razón, Grupo Hotelero Santa Fe realizó un análisis preliminar sobre el impacto de sus operaciones, particularmente en zonas turísticas de playa que cuentan con una gran riqueza natural.

Durante este periodo de reporte, el Área Corporativa de Responsabilidad Social, desarrolló una investigación sobre el impacto de sus operaciones en relación con su cercanía a zonas de alto valor por su biodiversidad, considerando las especies que aparecen en la Lista Roja de UICN, así como de los listados nacionales (NOM-059-Semarnat-2010).

Ahora contamos con una lista regional muy precisa, sobre las especies de flora y fauna que se encuentra en

alguna categoría de riesgo, lo que facilitará la creación de los planes a implantar a partir del próximo año.

A continuación, compartimos algunas de las actividades que nuestros hoteles han realizado por años y que sus acciones toman más valor ya que contribuyen con la visión material de sostenibilidad del sector y de nuestra empresa.

### LIMPIEZA DE PLAYAS

El Hotel Krystal Beach Acapulco organizó una iniciativa de limpieza de playas en conjunto con el ayuntamiento de la ciudad. Este programa cumplió con el objetivo de retirar colillas de cigarro y otros tipos

de desperdicios dejados por los turistas en las playas. Asimismo, el Hotel Krystal Cancún realizó una actividad de voluntariado para la recolección y separación adecuada de basura en las playas y el Hotel Krystal Ixtapa realizó su tradicional programa conocido como Basura Challenge, en el que una brigada interna participa cada año en limpieza de Playa la Madera. Otro ejemplo de estas actividades lo dio el Hotel Reflect Krystal Grand Los Cabos, al realizar una limpieza de playas vinculando empleados y otros grupos de interés. A través de estos programas agradecemos a nuestros más de 300 voluntarios y colaboradores comprometidos en mejorar su entorno.

*A través de estos programas agradecemos a nuestros más de*  
**300 voluntarios y colaboradores**  
*comprometidos en mejorar su entorno.*

## PROGRAMA DE PROTECCIÓN DE LA TORTUGA MARINA

Como es de dominio público, muchas especies de tortuga marina se encuentran en peligro de extinción a causa distintos factores como:

- Una de cada 1000 tortugas alcanza su madurez (adultez).
- Se requieren 25 años para que una tortuga inicie su ciclo reproductivo.
- Los huevos y la carne de tortugas son altamente apreciados por un mercado que demanda estos productos a lo largo de todo el orbe.
- Entre 17 y 23 mil tortugas fueron capturadas en cazas furtivas en 2019.

## REFORESTANDO LA HUASTECA

Hilton Garden Inn Monterrey participó en la celebración del centenario de Hoteles Hilton, las marcas hermanas Hampton, Homewood Suites y Hilton Garden Inn, se dieron a la tarea de reforestar un área dentro de la Huasteca (Sierra Madre Oriental). Destaca la importancia de esta área ya que aporta el 90% del agua potable que consume la Ciudad de Monterrey.

Dentro de la reforestación se plantó una especie de agave nativo, mismo que se encuentra en la categoría de peligro de extinción. Con estos programas no solo se favorece al medio ambiente sino también impacta a las comunidades locales ya que los agaves se cultivan de manera local como proyectos productivos que benefician la economía de la región. Agradecemos a los más de 80 voluntarios que se sumaron a esta actividad, logrando una cobertura total de 1.5 hectáreas reforestadas.

## DÍA MUNDIAL DE LAS AVES MARINAS

Con la finalidad de crear conciencia entre los colaboradores de nuestra empresa, el Hotel Krystal Resort Cancún llevó a cabo una actividad informativa sobre las aves de la región que debido a la contaminación y la eliminación de manglares están generando una migración de sus zonas de anidación.

## EFICIENCIA ENERGÉTICA Y REDUCCIÓN DE EMISIONES

De acuerdo con estudios del sector, uno de los componentes más importantes en las estructuras de costos

de operación es el consumo energético, derivado principalmente del aire acondicionado y la calefacción. Por lo tanto, uno de los temas más importantes en términos de sostenibilidad sobre el que nos estamos enfocando es la eficiencia energética. En este sentido, la adopción de un modelo de sostenibilidad más estratégico ha resultado en iniciativas relevantes como la creación de un área de energía y recursos que se encarga de medir, monitorear, y proponer actividades de ahorro. El área y algunos hoteles han realizado las actividades a continuación:

## PROGRAMA DE 100 PUNTOS PARA EL AHORRO

Este programa comprende una serie de acciones operativas y/o de proyectos con enfoque a mediano y largo plazo. La finalidad es que cada una de las instalaciones implemente un plan para el uso eficiente de los recursos.

Los 100 puntos a considerar están enfocados en el cuidado de principales recursos consumidos dentro de la operación: energía, agua y combustibles (principalmente gas). Con estas acciones se fomenta un espíri-

Agradecemos a los **más de 80 voluntarios** que se sumaron a esta actividad, logrando una cobertura total de

**1.5 hectáreas reforestadas.**



KRYSTAL CANCÚN  
Cancún, Quintana Roo

tu innovador para la búsqueda de nuevos proyectos y mejores prácticas, mismas que nos permitirán ser más eficientes y responsables con el medio ambiente.

Algunas de las acciones consideradas dentro de este programa son:

**a) Implementación de buenas prácticas para el ahorro de energía eléctrica**

- Sustitución de sistemas de iluminación incandescente por iluminación LED. Este proceso cuenta con avances estimados de un 98%.
- Implementación de sistemas de automatización para el encendido y apagado de equipos. Con la meta de reducir posibles omisiones en las tareas de apagado de equipos o sistemas de iluminación, se optó por introducir una tecnología que realizar esta acción de manera autónoma. Estas acciones han generado una mayor eficiencia ambiental y ahorros económicos.

**b) Implementación de programas de concientización y capacitación en el ahorro de energéticos**

- Entendemos que la capacitación debe ser una constante en la concientización y sensibilización de nuestros colaboradores, por lo que trabajamos en la mejora continua de nuestros programas de formación en materia ambiental, especialmente aque-

llos temas que tenemos identificados en nuestra matriz de materialidad.

- Adicionalmente, estamos integrando a estos ciclos de capacitación a nuestros proveedores, ya que no sólo forman parte de este ciclo ambiental, sino que son los especialistas en sus productos. Con esta iniciativa buscamos actualizar y garantizar el uso eficiente y adecuado de sus productos y/o servicios e integrarnos para generar sinergias en pro de los temas a impartir.

**c) Mantenimientos**

- Para hacer más eficiente la operación de los equipos, en 2019 hemos implementado un programa de comunicación constante entre nuestros equipos de trabajo y los proveedores de mantenimiento. Esta interacción nos ha permitido establecer un vínculo más sólido entre los involucrados en los procesos operativos al mismo tiempo que facilitan la definición de parámetros y acciones que optimicen y den un mayor tiempo de vida a nuestras instalaciones.

**SISTEMA HUNT**

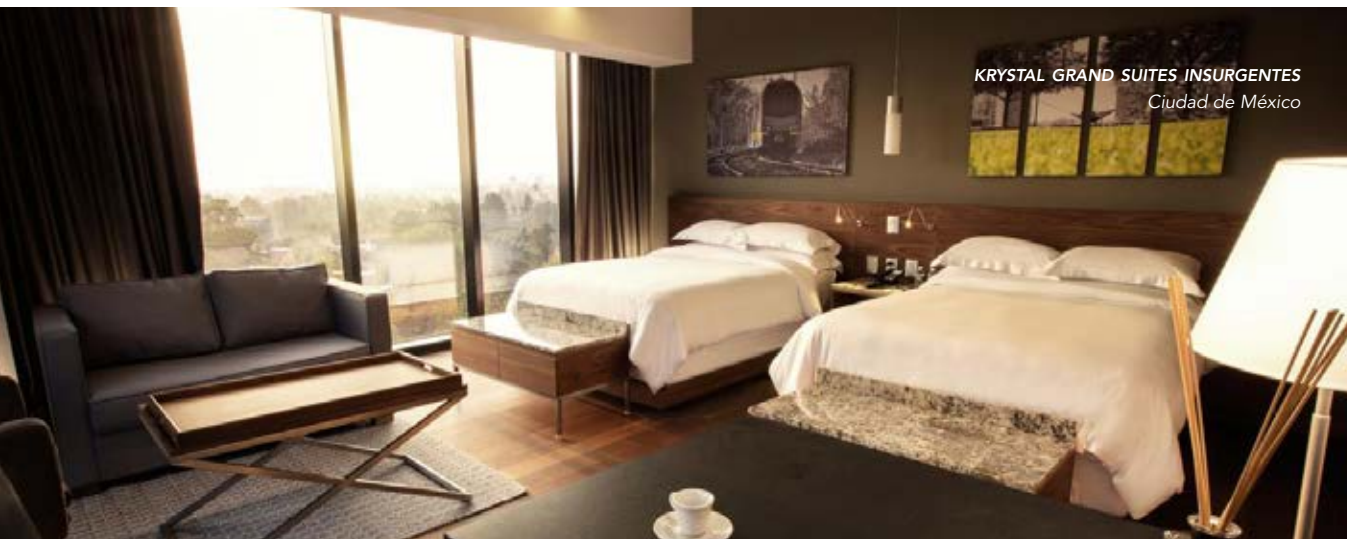
Este programa consiste en implantar un sistema de ser-

vicio de medición y almacenamiento de datos que nos permite evaluar, analizar y decidir las acciones a tomar para lograr un uso eficiente del consumo de energía eléctrica de las instalaciones. Actualmente se han integrado a este programa de monitoreo 10 hoteles, que se enlistan a continuación:

- Hilton Guadalajara
- Hilton Puerto Vallarta
- Krystal Beach Acapulco
- Krystal Grand Punta Cancún
- Krystal Urban Cancún
- Krystal Urban Guadalajara
- Krystal Resort Cancún
- Krystal Puerto Vallarta
- Krystal Ixtapa
- Krystal Satélite María Barbara

**EVALUACIÓN DE FUENTES DE ENERGÍAS RENOVABLES**

Este año, nuestro equipo de colaboradores involucrados en el Comité de Energía y Medio Ambiente inició un proceso de análisis y comparación de fuentes de abastecimiento de energía renovables para la firma de un "Power Purchase Agreement - (PPA)", el cual generará beneficios económico-ambientales para nuestros hoteles.



KRYSTAL GRAND SUITES INSURGENTES  
Ciudad de México



HAMPTON INN AND SUITES PARAISO TABASCO  
Villahermosa, Tabasco



REFLECT KRYSTAL GRAND NUEVO VALLARTA  
Nuevo Vallarta, Jalisco



KRYSTAL URBAN GUADALAJARA  
Guadalajara, Jalisco

## LA HORA DEL PLANETA

Como lo hace cada año, nuestro Hotel Hilton Guadalajara, promovió la celebración mundial de la “Hora del Planeta”, con la acción del apagado de luces dentro del hotel en áreas específicas y en colaboración con los huéspedes a quienes se invitó a apagar las luces, como resultado se logró sensibilizar a los vinculados y un ahorro total de 1,423 kW durante la hora especificada (20:30-21:30). Otros hoteles que se unieron a esta iniciativa fueron Hilton Vallarta, Reflect Krystal Grand Cancún e Ibis Irapuato.

## USO DE OTRAS TECNOLOGÍAS

Este año también hemos ampliado el uso de diversas tecnologías y metodologías con enfoque a la eficiencia energética incluyendo:

- Sistemas para regular la temperatura.
- Dispositivo E-cube: que ayuda en el manejo de la temperatura de las cámaras frías y refrigeradores. La prueba piloto ayudó con un ahorro de energía para reducir el encendido del condensador y con ello la necesidad de brindar un menor mantenimiento de los equipos. Derivado de la prueba piloto, este dispositivo ya está integrado en 19 de las instalaciones del Grupo.
- Sistemas de iluminación con sensores que contribuyen al ahorro en energía eléctrica.
- Equipos para calentamiento de agua con tecnologías alternativas que nos permitan contribuir al ahorro en combustibles y a la reducción de emisiones.

## NUESTRO CONSUMO ENERGÉTICO Y EMISIONES DE CO2EQ

Desde 2017 Grupo Hotelero Santa Fe ha realizado esfuerzos significativos para medir y minimizar el consumo energético dentro de sus operaciones. A través de la Coordinación de Responsabilidad Social, el especialista ambiental es el encargado de concentrar la información de cada hotel y procesar los datos para conocer los consumos e impactos.

Además de contar con el cálculo del consumo energético, los datos permitieron que en 2019 se pudieran contabilizar las emisiones de Gases Efecto Invernadero generadas

por el Grupo. Las emisiones calculadas consideradas para este reporte, sólo corresponden a las emisiones directas considerando: consumo de energía en las instalaciones, consumo de fuentes fijas de combustión, así como fuentes móviles. Los resultados se muestran a continuación:

| Consumo Energético |                |
|--------------------|----------------|
| Año                | kW             |
| 2018               | 55,788,770 kWh |
| 2019               | 59,101,277 kWh |

| Emisiones Gases Efecto Invernadero |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Año                                | Toneladas CO2eq |
| 2019                               | 43,598          |

Es importante mencionar que estos valores serán considerados como la línea base para la Empresa (primera vez que se realiza el cálculo) y servirán como referencia para los siguientes años, así como para establecer compromisos de reducción de consumo de electricidad y combustibles.

## MANEJO RESPONSABLE DE RESIDUOS Y AGUA

### Agua

Nuestras actividades primordiales para la mejora en la gestión del agua consistieron inicialmente con el establecimiento de metodologías de medición del consumo. A partir de 2019 iniciamos la generación de reportes y con el compromiso permanente para el monitoreo y procesos enfocados en ahorro de agua.

Durante este año se ha invertido en tecnologías ahorradoras como el cambio de mingitorios tradicionales por otros de tipo seco con certificación LEED en los espacios definidos por el Hotel Hilton Guadalajara para uso de los colaboradores. Asimismo, el Hotel Krystal Cancún instaló y puso en operación una planta de Osmosis Inversa con el propósito de tratar agua de mar para uso de las instalaciones.

A nivel Grupo, una de las iniciativas de alto impacto que estamos emprendiendo, es el programa voluntario

de reemplazo de toallas, lo cual se traduce en miles de litros de agua ahorrada a través de la reducción del lavado y permite sensibilizar e involucrar a los huéspedes en este compromiso de cuidado del agua.

La sensibilización en el cuidado de los recursos es parte de los objetivos de la Empresa, crear una cultura hacia la Sostenibilidad requiere de un proceso continuo de capacitación y comunicación, de aquí destacan programas como contar con un número telefónico dedicado al reporte de fugas de agua en manera inmediata en donde se involucra tanto al equipo interno como a nuestros clientes.

Dentro de los Comités de Compras ya se cuenta con lineamientos para ubicar y adquirir productos de limpieza que requieran un menor uso de agua para el desarrollo de las actividades de aseo bajo la premisa de no comprometer la calidad en nuestro servicio.

| Extracción de Agua   |               |
|--|---------------|
| Tipo de fuente de extracción   | Volumen en m3 |
| Aguas subterráneas   | 169,975       |
| Suministros de agua municipales y otros servicios hídricos públicos o privados | 1,171,021     |
| Volumen total de agua extraída por GHSF  | 1,340,996     |

## RESIDUOS

Uno de los temas relevantes detectados en el Estudio de Materialidad sobresalientes fue el tema de residuos. Gracias a este proceso se ha influenciado positivamente en su evaluación, control y monitoreo, permitiéndonos en un corto y mediano plazo establecer métricas y planes para un manejo más eficiente.

En la actualidad nuestros hoteles Krystal Acapulco, Krystal Cancún, Krystal Ixtapa, Hilton Puerto Vallarta, Krystal Puerto Vallarta, Reflect Cancún, María Barbara, Krystal Urban Aeropuerto CDMX, Krystal Urban Cancún, Krystal Suites Insurgentes, Reflect Los Cabos, Reflect Nuevo Vallarta, Ibis Irapuato, Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, Hilton Guadalajara y Hampton Inn Tabasco ya llevan a cabo procesos de monitoreo y medición de residuos reciclables generados en sus operaciones y se tiene considerado para 2020 extender y estandarizar esta medida a los otros hoteles del Grupo.

Destacan las prácticas que realizan algunos de nuestros hoteles como es el caso del Hilton Guadalajara, el cual ha estado separando los residuos con altos estándares y llevando un control más preciso de los materiales a ser reciclados en colaboración con una empresa recolectora que otorga un certificado en donde informa sobre la conversión del volumen de residuos en equivalencias de ahorro energético y agua.

## PROCEDIMIENTO DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS

Uno de los retos sobre la gestión de residuos es que cada hotel realiza de manera individual y autónoma su proceso. Desde 2019 la Coordinación de Responsabilidad Social y el equipo de Medio Ambiente conformado por los Comités de RSE y las áreas de mantenimiento de cada unidad han trabajado para lograr una estandarización en los procesos y la dotación de información referente a la generación de residuos que permita ir más allá de una separación por categorías y avanzar hacia la generación de estrategias de reducción y disposición.

Considerando lo anterior, durante este ciclo se desarrolló un procedimiento a nivel corporativo para establecer los lineamientos y generalidades para el manejo integral de los residuos peligrosos, sólidos urbanos y de manejo especial con la finalidad de evaluar, monitorear y reducir el consumo. Nuestro objetivo para el 2020, es implementar dicho procedimiento en todos los hoteles y reforzar los temas de capacitación.

| Residuos No Peligrosos Generados                     |               |
|--|---------------|
| Tipo de Residuos                                     | Total         |
| Residuos No Peligrosos                               | 1,481,719 kg. |
| Aceite vegetal separado para generación de biodiesel | 14,289 lts.   |



## Los residuos

es uno de los temas relevantes detectados en el Estudio de Materialidad. Gracias a este proceso se ha influenciado positivamente, permitiéndonos establecer métricas y planes para un manejo más eficiente.

# PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS



## HIGH TECHNOLOGY

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

### LOS HOTELES QUE CUENTAN CON ESTE PREMIO SON:

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



## AAA 3 DIAMOND AWARD Y AAA 4 DIAMOND AWARD

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

### LOS HOTELES QUE CUENTAN CON ESTOS PREMIOS SON:

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



## GOLD CROWN RCI

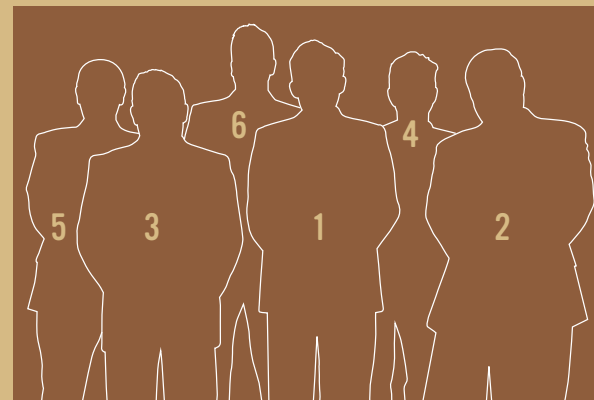
Designa a desarrollos que han cumplido o excedido sus estándares en áreas específicas y en procedimientos, check in, check out, hospitalidad, mantenimiento del desarrollo, mantenimiento de la unidad y limpieza, así como una evaluación de las instalaciones del complejo.

### LOS HOTELES QUE CUENTAN CON ESTE RECONOCIMIENTO SON:

- Krystal Puerto Vallarta
- Krystal Cancún



# EQUIPO DIRECTIVO



**1. CARLOS GERARDO ANCIRA ELIZONDO**

Presidente del Consejo de Administración

**2. FRANCISCO ZINSER CIESLIK**

Vicepresidente Ejecutivo

**3. FRANCISCO MEDINA ELIZALDE**

Director General

**4. ENRIQUE MARTÍNEZ GUERRERO**

Director de Finanzas

**5. RENÉ DELGADO CHAPMAN**

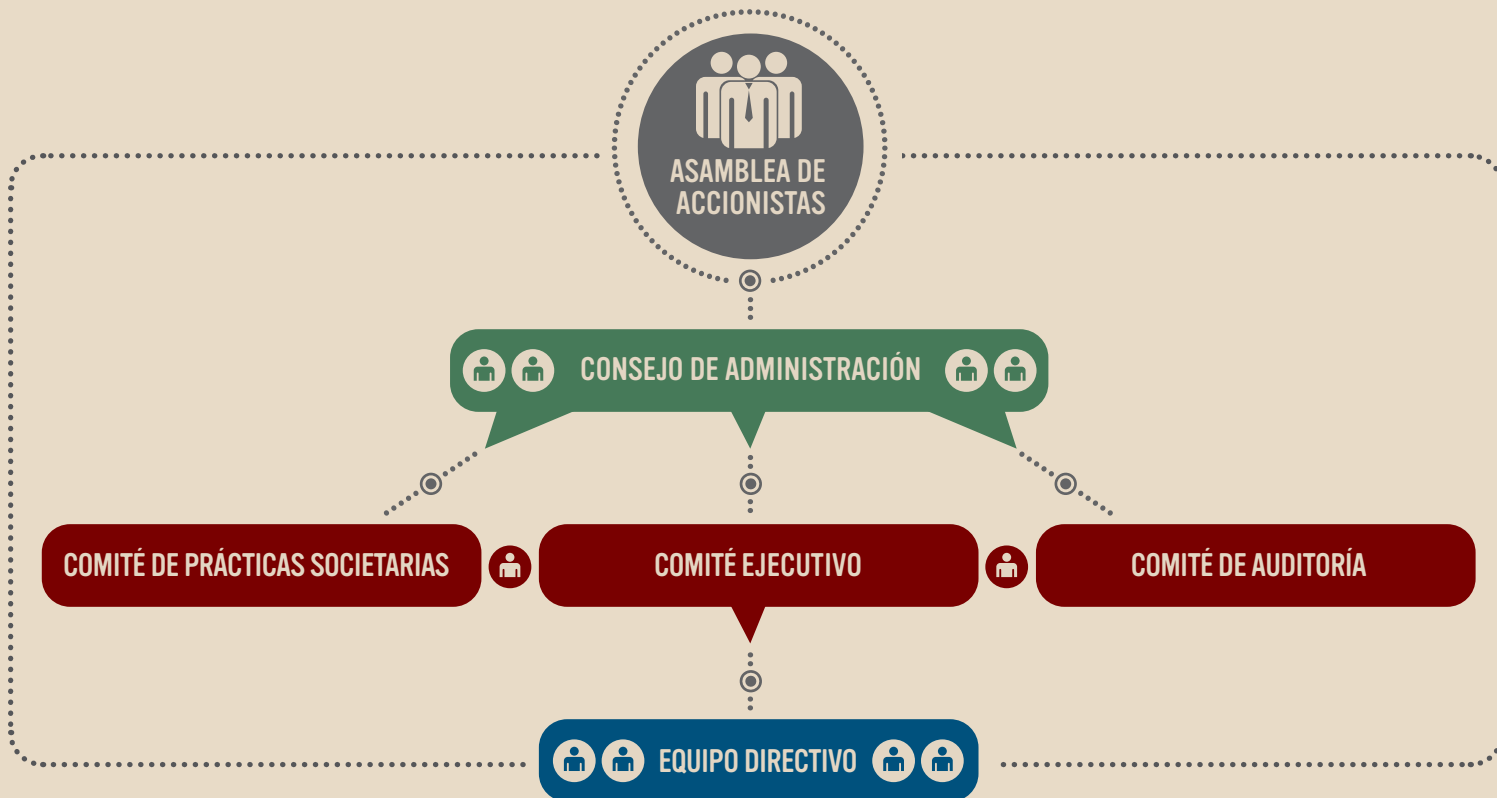
Director Jurídico

**6. MAXIMILIAN ZIMMERMANN CANOVAS**

Director de Relación con Inversionistas

# GOBIERNO CORPORATIVO

Enfrentamos los nuevos retos evolucionando y refrendando el compromiso de fortalecer día con día un gobierno corporativo que coadyuve a generar valor para nuestros accionistas y grupos de interés a través de mecanismos con altos estándares en vigilancia y control, lo que permite mantenernos como una institución con estabilidad y certidumbre para los mercados.





# CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**LIC. CARLOS GERARDO ANCIRA ELIZONDO**

Presidente

**ING. ROBERTO LANGENAUER NEUMAN**

Consejero

**LIC. GUILLERMO ANCIRA ELIZONDO**

Consejero

**ING. ARTURO JOSÉ SAVAL PÉREZ**

Consejero

**LIC. FEDERICO MARTÍN DEL CAMPO FLORES**

Consejero

**LIC. DIEGO GUTIÉRREZ AGUAYO**

Consejero

**LIC. LUIS ALBERTO HARVEY MACKISSACK**

Consejero

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

Consejero Independiente

**LIC. EDUARDO CHAILLO ORTIZ**

Consejero Independiente

**C.P. EDUARDO DIAZ BALOGH**

Consejero Independiente

**LIC. JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO**

Consejero Independiente

# COMITÉ DE AUDITORÍA

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

Presidente

**EDUARDO CHAILLO ORTIZ**

Miembro

**EDUARDO DIAZ BALOGH**

Miembro

# COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

**ARTURO JOSÉ SAVAL PÉREZ**

Presidente

**EDUARDO CHAILLO ORTIZ**

Miembro

**JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO**

Miembro

# COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

| ESTADO DE RESULTADOS                                | 2019             | 2018      | % VAR    |
|---|------------------|-----------|----------|
| Cifras en miles de pesos                            |                  |           |          |
| Ingresos por Habitaciones                           | 1,096,658        | 1,105,587 | 0.8      |
| Ingresos por Alimentos y Bebidas                    | 860,367          | 731,512   | 17.6     |
| Otros Ingresos de Hoteles                           | 204,120          | 157,305   | 29.8     |
| Honorarios por Administració de Hoteles de Terceros | 76,756           | 70,537    | 8.8      |
| <b>Ingresos Totales</b>                             | <b>2,237,902</b> | 2,064,941 | 8.4      |
| Costos y Gastos Operativos                          | 1,019,971        | 891,123   | 14.5     |
| Administración y Ventas                             | 535,883          | 468,381   | 14.4     |
| Otros Gastos  | 36,477           | 29,643    | 23.1     |
| Depreciación y Amortización                         | 237,293          | 196,367   | 20.8     |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                        | <b>1,829,625</b> | 1,585,514 | 15.4     |
| <b>Total Gastos No Recurrentes</b>                  | <b>29,528</b>    | 28,872    | 2.3      |
| <b>UAFIDA</b>                                       | <b>645,570</b>   | 675,794   | (4.5)    |
| Margen de UAFIDA (%)                                | 28.8%            | 32.7%     | (3.9 pt) |
| <b>Utilidad de Operación</b>                        | <b>378,749</b>   | 450,555   | (15.9)   |
| Margen de Utilidad de Operación (%)                 | 16.9%            | 21.8%     | (4.9 pt) |
| <b>Costo Financiero Neto</b>                        | <b>(108,655)</b> | (137,535) | (21.0)   |
| Impuestos a la Utilidad                             | 108,422          | 46,655    | NA       |
| Utilidad Neta                                       | 164,042          | 267,337   | (38.6)   |
| Margen de Utilidad Neta (%)                         | 7.3%             | 12.9%     | (5.6 pt) |
| <b>Ganancias atribuibles a:</b>                     |                  |           |          |
| Propietarios de la Compañía                         | 179,364          | 265,950   | (32.6)   |
| Participación no Controladora                       | (15,322)         | 1,387     | NA       |

Los Ingresos Totales de la Compañía aumentaron 8.4%, de Ps. 2,064.9 millones en 2018 a Ps. 2,237.9 millones en 2019. En su mayor parte dicho aumento de Ps. 173 millones en ingresos totales deriva principalmente de la actividad de los hoteles, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

Los Ingresos por Habitaciones en el 2019 mostraron una ligera desaceleración del 0.8%. El número de habitaciones propias en operación aumentó en 8.0%, lo cual no logró compensar una disminución en el RevPAR del 8.2%. El RevPAR estuvo compuesto por una ocupación 0.5 puntos porcentuales menor al 2018 y una disminución de 7.4% en el ADR en el año. Durante 2019 el portafolio de hoteles propios estabilizados mostró un incremento de 8.9% en el número de habitaciones operadas y una disminución del 11.6% en RevPAR. Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración se aumentó 6.3% en el número de habitaciones. Para estos hoteles, el RevPAR estuvo en línea con el del 2018, compuesto a su vez por un aumento de 2.0% en ADR y una disminución de 1.1 puntos porcentuales de ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 17.6%, al pasar de Ps. 731.5 millones en el 2018 a Ps. 860.4 millones en el 2019. Este crecimiento estuvo impulsado en gran parte, por: i) los hoteles Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta, que se encuentran en etapa de maduración.

## LOS INGRESOS TOTALES DE LA COMPAÑÍA AUMENTARON 8.4%

de Ps. 2,064.9 millones en 2018 a Ps. 2,237.9 millones en 2019. En su mayor parte dicho aumento de Ps. 173 millones en ingresos totales deriva principalmente de la actividad de los hoteles, así como la estabilización de hoteles que se encuentran en etapa de maduración.

El rubro de Otros Ingresos Hoteleros, que incluye entre otros, renta de salones, ingreso por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, presentó un incremento de 29.8%, al pasar de Ps. 157.3 millones en el 2018 a Ps. 204.1 millones en el 2019.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron en 8.8% respecto del 2018.

El portafolio de hoteles en administración aumentó 15.2% en el número de habitaciones. Para estos hoteles, el RevPAR disminuyó 3.5%, compuesto a su vez por una disminución del 0.3% en ADR y una disminución de 2.3 puntos porcentuales de ocupación.

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

### COSTOS Y GASTOS

Los Costos y Gastos Totales de la Compañía aumentaron en 15.2% de Ps. 1,614.4 millones en 2018, a Ps.

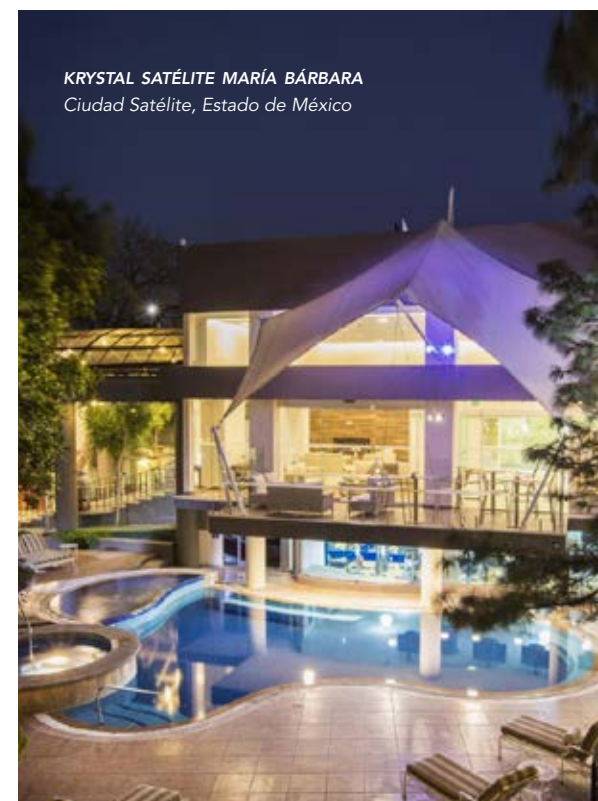
1,859.2 millones en 2019. Este aumento se debió, principalmente, a los mayores costos y gastos incurridos en los hoteles de la marca Reflect Krystal Grand. Como porcentaje de los ingresos totales, los Costos y Gastos Totales representaron 81.8% en 2019, en comparación con 76.8% en 2018.

### UTILIDAD DE OPERACIÓN

La Utilidad de Operación disminuyó 15.9% de Ps. 450.5 en 2018 a Ps. 378.5 en 2019. El margen de operación disminuyó de 21.8% sobre los ingresos totales en el 2018 a 16.9% en el 2019 debido a la incorporación de nuevos hoteles a nuestro portafolio en propiedad.

### UAFIDA

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



KRYSTAL SATÉLITE MARÍA BÁRBARA  
Ciudad Satélite, Estado de México

## COSTO FINANCIERO NETO

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

## UTILIDAD NETA

La Utilidad Neta de la Compañía disminuyó de Ps. 267.3 millones en 2018 a Ps. 164.0 millones en el 2019, lo que representa Ps. 103.3 millones de menor utilidad en el 2019. El Margen de Utilidad Neta disminuyó de 12.9% en 2018 a 7.3% en 2019 debido principalmente a una menor utilidad de operación aunada a un mayor pago de impuestos.

## RESUMEN DE FLUJO DE EFECTIVO

El El Flujo de Operación para el 2019 fue de Ps. 573.8 millones, en comparación con Ps. 668.6 millones en el 2018, lo cual representa un decrecimiento del 14.2%. Dicha caída se debe principalmente a la menor Utilidad Neta.



KRYSTAL MONTERREY  
Monterrey, Nuevo León

### RESUMEN DE FLUJO DE EFECTIVO

Cifras en miles de pesos

| Flujo de Efectivo  | 2019           | 2018             | Var. %          | Var.          |
|--|----------------|------------------|-----------------|---------------|
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>                |                |                  |                 |               |
| Utilidad neta  | 164,042        | 267,337          | (103,295)       | (38.6)        |
| Depreciación y amortización  | 237,293        | 196,367          | 40,926          | 20.8          |
| Impuestos a la utilidad  | 108,422        | 46,655           | 61,767          | NA            |
| Pérdida (utilidad) en cambios no realizada                           | (113,320)      | (33,418)         | (79,902)        | NA            |
| Gasto por Intereses, neto  | 173,941        | 137,916          | 36,025          | 26.1          |
| Otros costos financieros   | 6,647          | 7,243            | (596)           | (8.2)         |
| Participación no controladora  | (2,370)        | (972)            | (1,398)         | NA            |
| Utilidad en venta de acciones  | (3,562)        | -                | (3,562)         | NA            |
| <b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>              | <b>571,093</b> | <b>621,128</b>   | <b>(50,035)</b> | <b>(8.1)</b>  |
| Capital de trabajo   | 2,682          | 47,441           | (44,759)        | (94.3)        |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>          | <b>573,775</b> | <b>668,569</b>   | <b>(94,794)</b> | <b>(14.2)</b> |
| Partidas no recurrentes  | (65,024)       | (295,765)        | 230,741         | (78.0)        |
| <b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>           | <b>508,752</b> | <b>372,804</b>   | <b>135,948</b>  | <b>36.5</b>   |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión                 | (135,263)      | (1,168,475)      | 1,033,212       | (88.4)        |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento            | (296,408)      | 610,225          | (906,632)       | NA            |
| <b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b> | <b>77,081</b>  | <b>(185,447)</b> | <b>262,527</b>  | <b>NA</b>     |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo                        | 102,804        | 288,015          | (185,211)       | (64.3)        |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>                  | <b>179,885</b> | <b>102,568</b>   | <b>77,316</b>   | <b>75.4</b>   |
| Efectivo en adquisición de negocio                                   | -              | -                | (235)           | (100.0)       |
| <b>Total efectivo al final del periodo</b>                           | <b>179,885</b> | <b>102,804</b>   | <b>77,081</b>   | <b>75.0</b>   |

## RESUMEN DE BALANCE GENERAL

### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al cierre de 2019, la posición en caja y bancos de la Compañía asciende a Ps. 311.3 millones y está integrada por los Ps. 179.9 millones en Efectivo y Equivalentes y Ps. 131.4 millones en Efectivo Restringido relacionado con la deuda. El 75.5% de dicha posición está denominada en dólares.

### CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

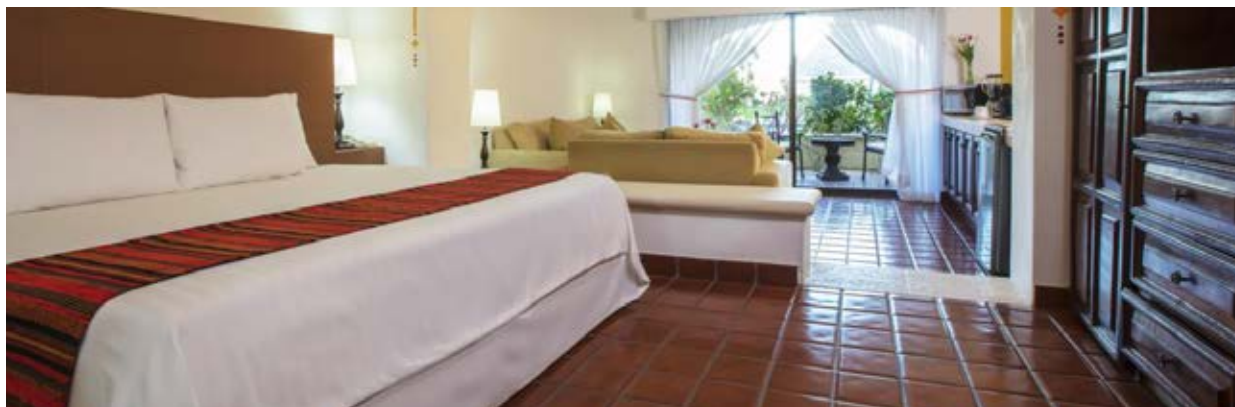
Este rubro incrementó en un 37.9%, de Ps. 234.2 millones en el 2018 a Ps. 323.0 millones para el 2019.



### RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

Cifras en miles de pesos

| Resumen del Balance General                     | Dic-19            | Dic-18            | Var.             | Var %         |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo             | 179,884           | 102,804           | 77,080           | 75.0%         |
| Cuentas por cobrar y otros activos circulantes  | 323,031           | 234,168           | 88,863           | 37.9%         |
| Impuestos acreditables                          | 357,137           | 407,204           | (50,067)         | (12.3%)       |
| <b>Total del activo circulante</b>              | <b>860,052</b>    | <b>744,176</b>    | <b>115,876</b>   | <b>15.6%</b>  |
| Efectivo restringido                            | 131,451           | 134,755           | (3,304)          | (2.5%)        |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                  | 8,077,801         | 8,172,734         | (94,932)         | (1.2%)        |
| Activos fijos no productivos (obras en proceso) | 612,262           | 509,376           | 102,886          | 20.2%         |
| Otras Partidas de activo no circulante          | 558,628           | 614,365           | (55,737)         | (9.1%)        |
| <b>Total del activo no circulante</b>           | <b>9,380,141</b>  | <b>9,431,229</b>  | <b>(51,088)</b>  | <b>(0.5%)</b> |
| <b>Total activo</b>                             | <b>10,240,193</b> | <b>10,175,405</b> | <b>64,788</b>    | <b>0.6%</b>   |
| Vencimientos circulantes de la deuda            | 217,594           | 254,801           | (37,207)         | (14.6%)       |
| Otros pasivos circulantes                       | 538,650           | 462,691           | 75,960           | 16.4%         |
| <b>Total del pasivo circulante</b>              | <b>756,245</b>    | <b>717,492</b>    | <b>38,753</b>    | <b>5.4%</b>   |
| Deuda a largo plazo                             | 2,564,307         | 2,740,161         | (175,855)        | (6.4%)        |
| Otros pasivos no circulantes                    | 887,400           | 873,667           | 13,733           | 1.6%          |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>           | <b>3,451,706</b>  | <b>3,613,828</b>  | <b>(162,122)</b> | <b>(4.5%)</b> |
| <b>Total del capital contable</b>               | <b>6,032,242</b>  | <b>5,844,085</b>  | <b>188,157</b>   | <b>3.2%</b>   |
| <b>Total pasivo y capital</b>                   | <b>10,240,193</b> | <b>10,175,405</b> | <b>64,788</b>    | <b>0.6%</b>   |



| CAPEX EJERCICIO AÑO 2019                 |                |               |
|--|----------------|---------------|
| Cifras en miles de pesos                 |                |               |
| Resumen del Balance General              | Monto          | Total         |
| Hoteles en desarrollo                    | 97,285         | 40.0%         |
| Mejoras y adecuaciones a hoteles propios | 50,716         | 20.8%         |
| Capex ordinario                          | 95,318         | 39.2%         |
| <b>Total Capex</b>                       | <b>243,319</b> | <b>100.0%</b> |

## INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Este concepto disminuyó un 1.2% de Ps. 8,172.7 millones al cierre de 2018 a Ps. 8,077.8 millones para el 2019.

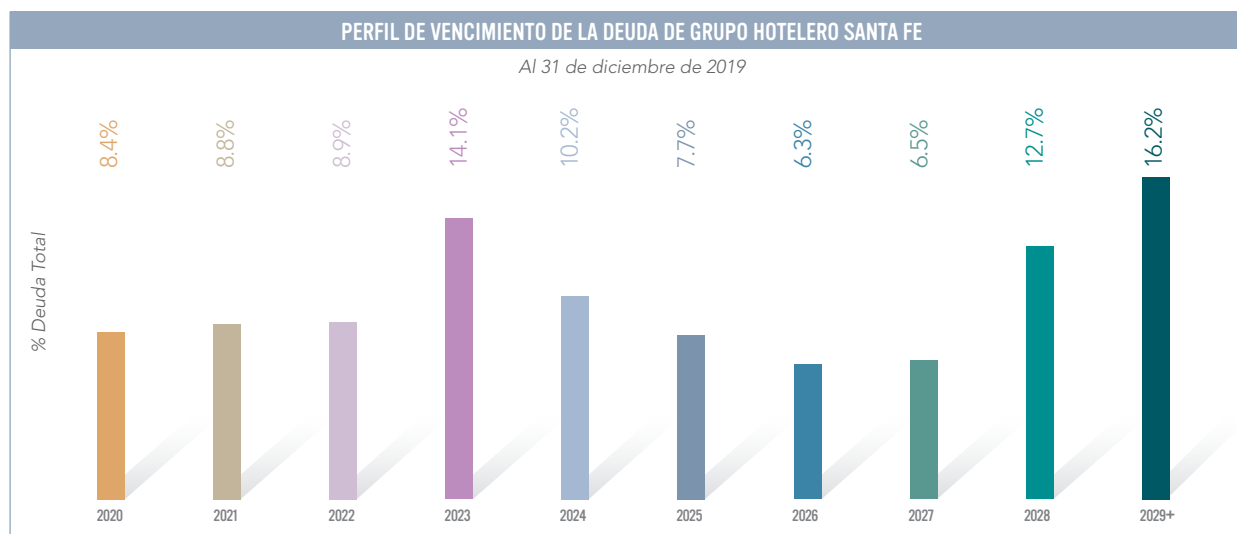
## DEUDA NETA Y VENCIMIENTOS

Al cierre del 2019, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,470.6 millones. El 94.4% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares, con un costo financiero promedio de 5.0%, y el 5.6% restante está denominada en pesos con un costo financiero ponderado de 10.5%.

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

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre del 2019, que fue de 18.8727 pesos por dólar.

| DEUDA *   |                |                  |                  |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Cifras en miles de pesos  |                |                  |                  |
| Resumen del Balance General   | Monto          | Dólares          | Total            |
| Corto plazo   | 13,266         | 204,328          | 217,594          |
| Largo plazo   | 141,339        | 2,422,968        | 2,564,307        |
| <b>Total</b>  | <b>154,605</b> | <b>2,627,296</b> | <b>2,781,901</b> |
| % Total   | 5.6%           | 94.4%            | 100.0%           |
| Tasa promedio del pasivo financiero   | 10.48%         | 5.01%            | 5.31%            |
| Efectivo y equivalentes   | 69,814         | 110,071          | 179,884          |
| Efectivo restringido  | 6,477          | 124,974          | 131,451          |
| <b>Caja y bancos**</b>  | <b>76,291</b>  | <b>235,045</b>   | <b>311,335</b>   |
| <b>Deuda Neta</b>   | <b>78,314</b>  | <b>2,392,252</b> | <b>2,470,566</b> |
| Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de diciembre 2019)  |                |                  | 3.8x             |
| <i>*Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios.</i> |                |                  |                  |
| <i>**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.</i>  |                |                  |                  |



# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

(miles de pesos)

### OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

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



**KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**  
Manuel Ávila Camacho 176 P1  
Reforma Social, Miguel Hidalgo.  
C.P. 11650, Ciudad de México.  
Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00  
kpmg.com.mx

## 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.

## OTRA INFORMACIÓN

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

### Prueba de deterioro del crédito mercantil (\$354,815 de crédito mercantil)

Ver nota 6 a los estados financieros consolidados.

#### La cuestión clave de auditoría

La prueba de deterioro anual del crédito mercantil se considera una cuestión clave de auditoría debido a la complejidad de los cálculos y el juicio significativo requerido para determinar los supuestos que se utilizarán para estimar el monto recuperable.

El crédito mercantil se deriva de las adquisiciones de Inmobiliaria Hotelera del Bajío SF, S. A. de C. V., Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V., ICD Sitra, S. A. de C. V., Sibra Vallarta, S. A. de C. V., e Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. y Moteles y Restaurantes 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).

#### De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyen, entre otros:

- Involucrar a nuestros especialistas en valuación para evaluar la razonabilidad de las tasas de descuento aplicadas;
- Evaluar la razonabilidad de los supuestos aplicados a los insumos clave, tales como volúmenes de ventas y precios, costos de operación, inflación y tasas de crecimiento a largo plazo, que incluyen la comparación de estos datos contra datos externos, así como nuestras propias evaluaciones basadas en nuestro conocimiento del cliente y la industria;
- Evaluar lo adecuado de las revelaciones de los estados financieros consolidados.



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

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

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

## **RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

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

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

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

## **RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material

cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C.P.C. F. José Sánchez González

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2020.

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

| ACTIVOS                                  | NOTA | 2019                 | 2018              |
|--|------|----------------------|-------------------|
| <b>Activo circulante</b>                 |      |                      |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo      | 8    | \$ 179,884           | 102,804           |
| Cuentas por cobrar                       | 9    | 232,535              | 170,882           |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 10   | 37,135               | 10,255            |
| Otras cuentas por cobrar                 | 11   | 363,790              | 410,252           |
| Inventarios                              | 12   | 26,229               | 29,052            |
| Pagos anticipados                        |      | 20,855               | 20,930            |
| <b>Total del activo circulante</b>       |      | <b>860,428</b>       | <b>744,175</b>    |
| <b>Activo no circulante</b>              |      |                      |                   |
| Efectivo restringido                     | 8    | 131,451              | 134,755           |
| Inmuebles, mobiliario y equipo           | 13   | 8,690,063            | 8,682,110         |
| Otros activos                            | 14   | 29,051               | 20,436            |
| Inversiones en asociadas                 | 3(i) | 38,739               | 120,324           |
| Impuestos a la utilidad diferidos        | 18   | 148,184              | 118,790           |
| Crédito mercantil                        | 6    | 354,815              | 354,815           |
| <b>Total del activo no circulante</b>    |      | <b>9,392,303</b>     | <b>9,431,230</b>  |
| <b>Total activo</b>                      |      | <b>\$ 10,252,731</b> | <b>10,175,405</b> |

| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE   | NOTA | 2019                 | 2018              |
|---|------|----------------------|-------------------|
| <b>Pasivo circulante</b>  |      |                      |                   |
| Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo                        | 15   | \$ 217,594           | 254,802           |
| Proveedores   | 16   | 173,894              | 186,464           |
| Pasivos acumulados  | 16   | 250,930              | 191,448           |
| Provisiones   | 16   | 42,228               | 29,890            |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                                   | 10   | 10,902               | 10,541            |
| Anticipos de clientes   |      | 61,072               | 44,347            |
| <b>Total del pasivo circulante</b>  |      | <b>756,620</b>       | <b>717,492</b>    |
| <b>Pasivo no circulante</b>   |      |                      |                   |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes                  | 15   | 2,564,307            | 2,740,161         |
| Beneficios a los empleados  | 17   | 7,625                | 5,473             |
| Impuestos a la utilidad diferidos   | 18   | 888,533              | 867,715           |
| Otros pasivos   |      | 3,404                | 479               |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>                                     |      | <b>3,463,869</b>     | <b>3,613,828</b>  |
| <b>Total del pasivo</b>   |      | <b>4,220,489</b>     | <b>4,331,320</b>  |
| <b>Capital contable</b>   |      |                      |                   |
| Atribuible a accionistas de la Compañía:                                  | 19   |                      |                   |
| Capital social  |      | 3,454,707            | 3,454,707         |
| Recompra de acciones  |      | (32,839)             | (41,367)          |
| Prima en suscripción de acciones  |      | 80,000               | 80,000            |
| Reserva legal   |      | 190,493              | 190,493           |
| Utilidades retenidas  |      | 1,044,267            | 864,903           |
| <b>Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía</b> |      | <b>4,736,628</b>     | <b>4,548,736</b>  |
| Participación no controladora   |      | 1,295,614            | 1,295,349         |
| <b>Total capital contable</b>   |      | <b>6,032,242</b>     | <b>5,844,085</b>  |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                                    |      | <b>\$ 10,252,731</b> | <b>10,175,405</b> |

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

|  | NOTA | 2019             | 2018             |
|--|------|------------------|------------------|
| Ingresos de operación:                                       |      |                  |                  |
| Habitaciones   |      | \$ 1,096,658     | 1,105,587        |
| Alimentos y bebidas  |      | 860,367          | 731,512          |
| Otros  | 10   | 280,876          | 227,842          |
| <b>Total de ingresos de operación</b>                        |      | <b>2,237,901</b> | <b>2,064,941</b> |
| Costos departamentales y gastos:                             |      |                  |                  |
| Habitaciones   |      | 233,185          | 223,853          |
| Alimentos y bebidas  |      | 491,808          | 414,042          |
| Otros  |      | 45,089           | 31,590           |
| <b>Total de costos departamentales y gastos</b>              |      | <b>770,082</b>   | <b>669,485</b>   |
| <b>Utilidad departamental</b>                                |      | <b>1,467,819</b> | <b>1,395,456</b> |
| Gastos indirectos:   |      |                  |                  |
| Administración   | 10   | 340,336          | 280,945          |
| Publicidad y ventas  |      | 208,758          | 189,787          |
| Mantenimiento y costos energéticos                           |      | 249,989          | 221,638          |
| <b>Total de gastos indirectos</b>                            |      | <b>799,083</b>   | <b>692,370</b>   |
| <b>Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación</b> |      | <b>668,736</b>   | <b>703,086</b>   |
| Gastos inmobiliarios y depreciación:                         |      |                  |                  |
| Impuesto predial   |      | 13,631           | 7,188            |
| Seguros  |      | 22,846           | 22,454           |
| Depreciación   | 13   | 235,366          | 195,057          |
| Amortización de otros activos                                |      | 1,927            | 1,310            |
| Gastos preoperativos   |      | 5,586            | 13,300           |
| Gastos de expansión  |      | 9,954            | 12,717           |

|  | NOTA  | 2019              | 2018             |
|--|-------|-------------------|------------------|
| Otros  |       | 678               | 505              |
| <b>Total gastos inmobiliarios y depreciación</b>                         |       | <b>289,988</b>    | <b>252,531</b>   |
| <b>Utilidad de operación</b>   |       | <b>378,748</b>    | <b>450,555</b>   |
| Costo financiero:  |       |                   |                  |
| Gastos por intereses, neto   |       | (173,941)         | (137,916)        |
| Utilidad en cambios, neta  |       | 71,933            | 7,624            |
| Otros costos financieros   |       | (6,647)           | (7,243)          |
| <b>Costo financiero, neto</b>  |       | <b>(108,655)</b>  | <b>(137,535)</b> |
| Participación en el resultado de operaciones de inversiones en asociadas |       | 2,370             | 972              |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>                         |       | <b>272,463</b>    | <b>313,992</b>   |
| Impuestos a la utilidad:   | 18    |                   |                  |
| Sobre base fiscal  |       | 116,997           | 102,286          |
| Diferidos  |       | (8,576)           | (55,631)         |
| <b>Total de impuestos a la utilidad</b>                                  |       | <b>108,421</b>    | <b>46,655</b>    |
| <b>Utilidad neta</b>   |       | <b>\$ 164,042</b> | <b>267,337</b>   |
| Ganancias (pérdidas) atribuibles a:                                      |       |                   |                  |
| Propietarios de la Compañía  |       | 179,364           | 265,950          |
| Participación no controladora  |       | (15,322)          | 1,387            |
|  |       | <b>\$ 164,042</b> | <b>267,337</b>   |
| <b>Utilidad básica por acción</b>  | 19(h) | <b>\$ 0.34</b>    | <b>0.55</b>      |

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

|   | NOTA  | CAPITAL SOCIAL      | RECOMPRA DE ACCIONES | PRIMA EN SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES | RESERVA LEGAL  | UTILIDADES RETENIDAS | TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE ATRIBUIBLE A ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA | PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE |
|---|-------|---------------------|----------------------|----------------------------------|----------------|----------------------|--|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>                |       | <b>\$ 3,454,707</b> | <b>(13,145)</b>      | <b>80,000</b>                    | <b>190,493</b> | <b>598,953</b>       | <b>4,311,008</b>   | <b>1,028,053</b>              | <b>5,339,061</b>           |
| Recompra de acciones                                    | 19(c) | -                   | (28,222)             | -                                | -              | -                    | (28,222)   | -                             | (28,222)                   |
| Reconocimiento inicial de participación no controladora |       | -                   | -                    | -                                | -              | -                    | -  | 265,909                       | 265,909                    |
| Utilidad neta   |       | -                   | -                    | -                                | -              | 265,950              | 265,950  | 1,387                         | 267,337                    |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>                |       | <b>3,454,707</b>    | <b>(41,367)</b>      | <b>80,000</b>                    | <b>190,493</b> | <b>864,903</b>       | <b>4,548,736</b>   | <b>1,295,349</b>              | <b>5,844,085</b>           |
| Recompra de acciones                                    | 19(c) | -                   | 8,528                | -                                | -              | -                    | 8,528  | -                             | 8,528                      |
| Reconocimiento inicial de participación no controladora |       | -                   | -                    | -                                | -              | -                    | -  | 15,587                        | 15,587                     |
| Utilidad neta   |       | -                   | -                    | -                                | -              | 179,364              | 179,364  | (15,322)                      | 164,042                    |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>                |       | <b>\$ 3,454,707</b> | <b>(32,839)</b>      | <b>80,000</b>                    | <b>190,493</b> | <b>1,044,267</b>     | <b>4,736,628</b>   | <b>1,295,614</b>              | <b>6,032,242</b>           |

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>                  |                |                |
| Utilidad neta  | \$ 164,042     | 267,337        |
| <b>Ajustes por:</b>  |                |                |
| Depreciación   | 235,366        | 195,057        |
| Amortización de otros activos  | 1,927          | 1,310          |
| Impuestos a la utilidad  | 108,421        | 46,655         |
| <b>Partidas relacionadas con actividades de inversión:</b>             |                |                |
| Intereses a favor  | (10,704)       | (19,802)       |
| Inversión en asociada  | (2,370)        | (972)          |
| <b>Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:</b>        |                |                |
| Pérdida en cambios no realizada  | (113,320)      | (33,418)       |
| Intereses a cargo  | 184,645        | 157,718        |
| Otros costos financieros   | 6,647          | 7,243          |
| Utilidad en venta de acciones  | (3,562)        | -              |
|  | 571,092        | 621,128        |
| Cuentas por cobrar   | (61,653)       | (35,695)       |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                               | 3,617          | (788)          |
| Otras cuentas por cobrar   | 46,462         | 40,091         |
| Inventarios  | 2,823          | (13,598)       |
| Pagos anticipados  | 75             | (4,332)        |
| Proveedores  | (12,570)       | 76,920         |
| Pasivos acumulados   | 23,001         | (479,028)      |
| Provisiones  | 12,338         | (17,045)       |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                                | 361            | (5,383)        |
| Anticipos de clientes  | 16,725         | 3,757          |
| Impuestos a la utilidad  | (76,486)       | (86,803)       |
| Beneficios a empleados   | 2,152          | 1,294          |
| <b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación</b> | <b>527,937</b> | <b>100,518</b> |

|   | 2019              | 2018             |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:</b>                                      |                   |                  |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo   | (247,348)         | (319,796)        |
| Negocios adquiridos (neta de efectivo recibido)   | -                 | (246,841)        |
| Otros activos   | (7,617)           | (1,575)          |
| Depósitos en garantía por adquisición de hotel  | -                 | 24,176           |
| Inversiones en asociadas  | (484)             | (83,382)         |
| Venta de acciones   | 88,000            | -                |
| Préstamos otorgados   | (30,497)          | -                |
| Intereses cobrados  | 10,704            | 19,802           |
| <b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>                            | <b>(187,242)</b>  | <b>(607,616)</b> |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>                                 |                   |                  |
| Aportaciones de la participación no controladora  | 15,587            | 28,429           |
| Recompra de acciones  | 8,528             | (28,222)         |
| Préstamos obtenidos   | 257,783           | 685,973          |
| Pago del principal del préstamo bancario  | (361,580)         | (176,392)        |
| Intereses pagados   | (187,237)         | (156,801)        |
| <b>Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento</b>                       | <b>(266,919)</b>  | <b>352,987</b>   |
| <b>Incremento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido</b> | <b>73,776</b>     | <b>(154,111)</b> |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año                       | 237,559           | 391,670          |
| <b>Efectivo, equivalentes efectivo y efectivo restringido al 31 de diciembre</b>                  | <b>\$ 311,335</b> | <b>237,559</b>   |

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 10 a la 78 y que forman parte de los mismos.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

## 1. ENTIDADES QUE REPORTAN

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

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

### OFERTA PÚBLICA INICIAL, CAMBIO DE DENOMINACIÓN SOCIAL Y OFERTA PÚBLICA SUBSECUENTE

El 11 de septiembre de 2014, mediante oferta pública de acciones en México, Grupo Hotelero Santa Fe S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 75,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal (Ver nota 19(a)). Para tal efecto, el Grupo adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable, por lo que la Sociedad se denominará "Grupo Hotelero Santa Fe, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable" o su abreviatura "S. A. B. de C. V." Los recursos netos obtenidos por la oferta pública primaria que incrementaron el capital contable, se destinaron aproximadamente en 80% para las adquisiciones futuras de hoteles y 20% para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondo de gastos de capital. A la fecha de la oferta pública inicial, aproximadamente el 25% de las acciones se distribuyeron entre el público inversionista.

Tal y como se indica en la nota 19(a) el 17 de junio de 2016, mediante oferta pública subsecuente de acciones en México y Chile, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 215,584,530 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal. Con lo anterior, las acciones en circulación ascienden a 491,084,530. Los recursos netos obtenidos por la oferta pública subsecuente que incrementaron el capital contable, se destinarán principalmente para desarrollo y adquisiciones futuras de hoteles. A la fecha, aproximadamente el 46% de las acciones totales de la sociedad están distribuidas entre el gran público inversionista.

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

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



- Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (GHSFMEX), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero, México, que opera 400 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Beach Acapulco". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 1o. de diciembre de 2011, e inició operaciones el 24 de abril de 2014.
- Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.(ASFP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas, se constituyó el 9 de abril de 2013, e inició operaciones el 25 de abril de 2013.
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, que opera 450 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASFO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S de R. L de C. V.(IHL), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal acciones, intereses, participaciones, entre otros de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio; se constituyó el 18 de septiembre de 2015, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2015.
- Corporación de Servicios Los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. (CSA), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 24 de noviembre del 2016 e inició operaciones el 1o. de enero del 2018.
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHJ), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHG), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CIJ), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Business Ciudad Juárez". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.

- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHM), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 10. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CIM), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton Garden Inn". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 10. de marzo de 2010.
- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASFN), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inició operaciones el 10. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 451 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 10. 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 398 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Punta Cancún". La Administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre de 2013.
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQ), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 10. de octubre del 2013.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 246 habitaciones, bajo el nombre comercial de "Krystal Urban Cancún". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.

- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Urban Guadalajara". La Compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.(AYO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 2018 no ha iniciado operaciones.
- Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V. (MRMB), su actividad principal es ser la propietaria de un hotel ubicado en el Estado de Mexico, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Satélite María Bárbara", la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 7 de mayo de 2015.
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V.(SATL) su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.
- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La Compañía es tenedora de Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.
- Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V. (IHI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel en construcción ubicado en la Ciudad de Mexico se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inició la construcción el 22 de enero de 2016.
- ICD Sitra, S. A. de C. V. (ISI), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en San José del Cabo, Baja California Sur, el cual es arrendado a su subsidiaria Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V.; se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Promotora Los Ángeles Cabos, S. A. de C. V. (PAC), su actividad principal es operar un hotel ubicado en la Ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, México que opera 454 habitaciones bajo el nombre comercial "Krystal Grand Los Cabos". La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Servicios Ángeles SJC, S. A. de C. V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016 e inició operaciones el 1o. de marzo de 2017.
- Sibra Vallarta, S. A. de C. V. (SAV), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, el cual es arrendado a su subsidiaria Arrendadora Vallarta, se adquirió el control el 21 de febrero de 2017.
- Arrendadora los Ángeles Vallarta, S. A. de C. V. (AAV), su actividad principal es operar un hotel con 480 habitaciones ubicado en Nuevo Vallarta, Nayarit, México. La operación del hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se constituyó el 24 de noviembre de 2016, e inició operaciones el 1o. de mayo de 2017.

- CER diecinueve 91, S. de R. L. de C. V. CDN), su actividad principal es proveer servicios de alimentos y bebidas para clientes de “Krystal Grand Suites Insurgentes 1991” y público en general; se constituyó el 04 de julio de 2017 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.
- Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V., (IKS), hasta el mes de septiembre de 2018 su actividad principal era ser propietaria de un complejo de suites ubicado en la Ciudad de México, que opera 150 suites, bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial “Krystal Grand Suites Insurgentes 1991”. A partir de esta fecha su actividad fue traspasada a la empresa Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. la cual adquirió todos los derechos y obligaciones que tenía Inmobiliaria K Suites. La operación de las suites está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 11 de mayo de 2016 e inició operaciones el 13 de septiembre de 2017.
- Servicios Administrativos Suites 1991, S. de R. L. de C. V. (SAS), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 26 de junio de 2017 e inició operaciones el 1o. de octubre de 2017
- Inmobiliaria Hotelera del Bajío, S. A. de C. V. (IHB) su principal actividad es ser propietario de un hotel el cual opera con 140 habitaciones, ubicado en la Ciudad de León, Guanajuato, bajo el nombre comercial de Hyatt Centric Campestre. La operación del Hotel está a cargo de Hotelera S.F. con la cual tiene celebrados contratos de administración y operación inmobiliaria que establecen un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación. Se adquirió el 24 de agosto de 2018.
- Servicios en Administración Hotelera M.P.S.F. S. de R. L. de C. V. (SMP), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Inició operaciones al 9 de agosto del 2018.
- Inmobiliaria Hotelera de la Península S. A. de C. V. (IHP), su principal actividad es ser propietaria de un hotel en remodelación en la ciudad de Mérida Yucatán, se constituyó el 27 de noviembre de 2017.
- Inmobiliaria en Hotelería Querétaro S.F. S. A. de C. V. (IHQ), su principal actividad es ser propietaria de un hotel en la ciudad de Querétaro, Qro. Se constituyó el 10 de octubre del 2018 el cual entrará en operación en el año 2019.
- Grupo Inmobiliario 1991, S. A.(GIM1991), a partir del 18 de agosto del 2018, la actividad principal es ser propietario del complejo de suites, ubicado en la Ciudad de México, mediante la celebración de un contrato de accionistas, entre los accionistas de (IKS) y los de Grupo Inmobiliario 1991, subsistiendo esta última para la operación de las 150 suites bajo el concepto de renta de espacios amueblados y bajo el nombre comercial “ Krystal Grand Suites Insurgentes 1991”.

## 2. BASES DE PREPARACIÓN

### (A) DECLARACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO

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

El 10 de marzo de 2020, Francisco Medina Elizalde, Director General, Enrique Gerardo Martínez Guerrero, Director de Finanzas y Representante Legal y José Alberto Santana Cobián, Director de Administración, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del grupo.

## **(B) BASES DE MEDICIÓN**

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertos inmuebles, mobiliario y equipo los cuales se registraron a su costo asumido al 28 de febrero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) y a la fecha de las adquisiciones de negocios que se mencionan en la nota 6. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

## **(C) MONEDA FUNCIONAL Y DE INFORME**

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$ 18.87 y \$19.65, respectivamente. El tipo de cambio del 10 de marzo de 2020 es de \$21.02.

## **(D) EMPLEO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS**

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

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

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

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

- Notas 3 (f) y 13 - Vidas útiles de inmuebles, mobiliario y equipo
- Nota 9 - Estimación para cuentas por cobrar a clientes
- Notas 3 y 17 - Medición de obligaciones laborales
- Notas 3 (n) y 18 - Activos por impuestos diferidos

En las notas siguientes a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

- Notas 3 (o) y 23 - Contingencias

## (E) DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones. Los asuntos de valuación significativos son informados al Comité de Auditoría de la Compañía.

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

**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 administracion de riesgos

## (F) ALCANCE DE CONSOLIDACIÓN

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración bajo NIIF. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

|                                | ENTIDADES        |
|--------------------------------|------------------|
| <b>31 de diciembre de 2017</b> | <b>34</b>        |
| Adiciones                      | 5 <sup>(1)</sup> |
| <b>31 de diciembre de 2018</b> | <b>39</b>        |
| Adiciones                      |                  |
| <b>31 de diciembre de 2019</b> | <b>39</b>        |
| Adiciones                      |                  |

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

## (G) PRESENTACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

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

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

#### (A) BASES DE CONSOLIDACIÓN

##### (I) COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

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

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

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

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

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

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

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

##### (II) ADQUISICIONES DE PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

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



### (III) SUBSIDIARIAS

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

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

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

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

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

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

| SUBSIDIARIAS DE GHSF   | TENENCIA ACCIONARIA | ACTIVIDAD PRINCIPAL         |
|--|---------------------|-----------------------------|
| Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.  | 100%                | Operación hotelera          |
| Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.                                  | 100%                | Servicios administrativos   |
| Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.                        | 100%                | Servicios administrativos   |
| Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.                                    | 100%                | Servicios administrativos   |
| Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.                                    | 100%                | Servicios administrativos   |
| Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. | 100%                | Servicios administrativos   |
| Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.                                 | 100%                | Servicios administrativos   |
| Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.                              | 100%                | Servicios administrativos   |
| Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V.                         | 100%                | Servicios administrativos   |
| Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V.                | 100%                | Servicios administrativos   |
| Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.                        | 100%                | Administración en hotelería |
| Corporación de Servicios Los Angeles Vallarta, S. A de C. V.                         | 100%                | Servicios administrativos   |
| Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.                      | 50%                 | Administración en hotelería |
| Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V.                                     | 100% (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        |

| SUBSIDIARIAS DE GHSF   | TENENCIA ACCIONARIA | ACTIVIDAD PRINCIPAL         |
|--|---------------------|-----------------------------|
| 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 |

(1) Compañía consolidada a partir de 2016

(2) Compañía consolidada a partir de 2018

(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

##### (I) RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN INICIAL

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

## (II) CLASIFICACIÓN Y MEDICIÓN POSTERIOR

### **Activos financieros –**

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

#### **Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:**

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

#### **Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:**

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento.

Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

**Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:**

|  |   |
|--|---|
| Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados | 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   |
| Activos financieros al costo amortizado                          | 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.  |
| Inversiones de deuda a VRCORI                                    | 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. |

### Activos financieros –

El Grupo clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas por cobrar;
- Al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:
- Instrumentos de cobertura derivados; o
- Designados al valor razonable con cambios en resultados.

**Activos financieros:** Medición posterior y ganancias y pérdidas – Política aplicable antes del 1o. de enero de 2018

|   |   |
|---|---|
| Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados | Medidos a valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses, en resultados.  |
| Activos financieros conservados a vencimiento                   | Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.   |
| Préstamos y partidas por cobrar                                 | Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.   |
| Activos financieros disponibles para la venta                   | Medidos al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda se reconocían en otros resultados integrales y se acumulaban dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio se reclasificaba a resultados. |

### Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

### III. BAJA EN CUENTAS

#### **Activos financieros**

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

#### **Pasivos financieros**

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

### IV. COMPENSACIÓN

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

### V. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y CONTABILIDAD DE COBERTURAS

#### **Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas**

El Grupo mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

### (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.



## **(E) PAGOS ANTICIPADOS**

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

## **(F) INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO**

### **(I) RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN**

Los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo, se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los terrenos se valúan a su costo. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios, se registran a su valor razonable (ver nota 6).

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

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

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

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

### **(II) COSTOS SUBSECUENTES**

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

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

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

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

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

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

## (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
- Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Grupo y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Grupo tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Grupo tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

El Grupo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesta al riesgo de crédito.

#### **Medición de las pérdidas crediticias esperadas**

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

#### **Activos no financieros**

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

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

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

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

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

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

## (I) OTROS ACTIVOS

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 y 15 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 14.

## (J) INVERSIONES EN ASOCIADAS

El día 24 de septiembre de 2019, mediante resoluciones tomadas fuera de la asamblea, los accionistas resolvieron aprobar la venta de las acciones de GHSF (Inmobiliaria Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.) a Grupo HECFA, S. A. de C. V. del 25% del capital de la compañía Sunset Tulum, S. A. de C. V.

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.

## **(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.

## **(L) PAGOS BASADOS EN ACCIONES**

El Grupo tiene establecido un programa de pagos basados en acciones de su capital a ciertos empleados, reconociendo un gasto de operación en el estado de resultados integrales y un aumento en el capital contable, durante el período de adjudicación, al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados. Los períodos de adjudicación van de uno a tres años. Las características de este plan establecen que se otorgarán acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan, tal y como se indica en la nota 19(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) INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS DE CLIENTES**

Los ingresos se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiera el control sobre los bienes o servicios al cliente.

### **(I) SERVICIOS DE HOSPEDAJE**

Los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen en la medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.

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

### **(II) INGRESOS POR RENTAS**

Los ingresos por rentas se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se presenta en el rubro de otros ingresos de operación.

### **(III) INGRESOS POR ADMINISTRACIÓN HOTELERA**

Los ingresos por administración hotelera se reconocen en la medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.

### **(IV) PROGRAMA DE LEALTAD**

El Grupo opera, a través de algunos de sus hoteles, un programa de lealtad denominado "Krystal Rewards" que permite que sus clientes acumulen puntos denominados Krystales para después intercambiarlos por servicios. El monto equivalente de estos puntos son deducidos de los ingresos por servicios de hospedaje y reconocidos como un pasivo diferido. El valor razonable de los premios se determina con base en estimaciones de la Administración. Dichos puntos Krystal caducan a los 3 años.

Los ingresos por estos servicios a medida que se prestan los mismos. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de revisión los trabajos ejecutados.

## **(O) COSTOS DEPARTAMENTALES**

Costos departamentales representan el costo directamente relacionado con los ingresos hoteleros, alimentos y bebidas y otros ingresos operativos. Costos primariamente incluyen los costos de personal (sueldos y salarios y otros costos relacionados a los empleados), consumo de materias primas, alimentos y bebidas. El costo de inventario de alimentos y bebidas representa el costo de reposición de dichos inventarios al momento de la venta, incrementado en su caso, por las reducciones en el costo de reposición o valor neto de realización de los inventarios durante el ejercicio.

## **(P) GASTOS DE PUBLICIDAD**

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

## **(Q) ARRENDAMIENTOS**

Política aplicable a partir del 1o. de enero de 2019

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

### **I. ARRENDADOR**

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

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

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

En general, las políticas aplicables al Grupo como arrendador en el período anterior, no fueron diferentes de la NIIF 16.

## **(R) INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS**

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

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

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

## **(S) IMPUESTOS A LA UTILIDAD**

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

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

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

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

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

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

#### **(T) PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD (PTU)**

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

#### **(U) CONTINGENCIAS**

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

#### **(V) INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**

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

#### **(W) UTILIDAD POR ACCIÓN**

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



## 4. PRONUNCIAMIENTOS NORMATIVOS

### (A) NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES NO ADOPTADAS

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. El Grupo no planea adoptar las normas que se describen a continuación anticipadamente:

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3).
- Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIIF 8).

### (B) NUEVAS NORMAS O MODIFICACIONES A LAS NORMAS ADOPTADAS

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2019, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las que se muestran en la hoja siguiente.

El Grupo ha aplicado inicialmente la Norma NIIF 16 y la CINIIF 23 a partir del 1o. de enero de 2019. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigor a partir del 1o. de enero de 2019, pero no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo de contabilidad único de arrendamientos para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo de derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo subyacente y un pasivo de arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos de arrendamiento. Existen exenciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de artículos de bajo valor. La contabilidad de los arrendadores sigue siendo similar a la norma actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

La NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluyendo la IAS 17 Arrendamientos, IFRIC 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Sustancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes, en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 o antes.

El Grupo determinó que no existe impacto significativo en sus estados financieros derivados de la adopción de esta norma.

- CINIIF 23 Incertidumbres sobre Tratamiento de Impuesto a las Utilidades

La interpretación iniciará su vigencia a partir del 1° de enero de 2019, esta interpretación se refiere a la contabilización de impuestos a la utilidad (renta) en donde su tratamiento incluya incertidumbre que afecte la aplicación de la NIC 12

Dicha interpretación establece:

- Cuando una entidad debe considerar por separado una incertidumbre en el tratamiento de impuestos
- Las premisas consideradas por una entidad, que pueden surgir en una revisión de las autoridades respectivas:
- La manera en que una entidad determina su resultado fiscal, incluyendo las bases de impuestos, pérdidas o créditos fiscales pendientes de utilizar y tasas de impuestos

El Grupo aplicará esta interpretación a partir del 1° de enero de 2019, en donde no se esperan impactos significativos en su adopción.

## 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

### **Marco de administración de riesgos-**

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

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

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

### **Riesgo de crédito-**

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Grupo.

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

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

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

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas esperadas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual y se clasifica en otros ingresos en el estado de resultados integrales.

### **Inversiones-**

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

### **Garantías-**

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

Al 31 de diciembre de 2019, se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R. L. de C. V. (ver nota 15).

### **Riesgo de liquidez-**

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo (ver nota 20).

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

### **Riesgo de mercado-**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Grupo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración del Grupo con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

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

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

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

### **Riesgo cambiario-**

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

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

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

### **Riesgo de tasa de interés-**

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

El Grupo tiene como política el contratar coberturas de tasa de referencia en los créditos bancarios de acuerdo a las condiciones del mercado. Actualmente el Grupo mantiene una posición vigente en opciones de tasa de interés (Libor y TIIIE), 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.

## 6. ADQUISICIONES DE NEGOCIOS

### Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables-

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

#### Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V

El 18 de agosto del 2018, GHSF a través de una acta de asamblea de la subsidiaria Inmobiliaria K Suites, S. A. P. I. de C. V., acordó una aportación de capital en Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. por \$132,000 a través de la capitalización de cierta deuda que mantenía dicha Compañía con Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V. con la que GHSF adquirió el 50% de la Compañía.

En el inmueble propiedad de Grupo Inmobiliario 1991 se encuentra el hotel "Krystal Grand Suites 1991" actualmente con 150 habitaciones y operado por una subsidiaria de GHSF.

La adquisición del hotel antes señalado se financió mediante recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una subsidiaria del Grupo.

Las combinaciones de los negocios son contabilizados utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i) tiene poder sobre Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V, ii) exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V, y iii) capacidad de utilizar su poder sobre Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V. para influir en el importe de sus rendimientos.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 "Combinación de negocios", el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por \$22,762 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

|   | VALORES RAZONABLES RECONOCIDOS<br>AL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN |
|---|--|
| <b>Activos circulantes:</b>                                     |  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                             | \$ 235   |
| <b>Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar</b> | 46,369   |
| <b>Activos no circulantes:</b>                                  |  |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                                  | 597,237  |
| Otros activos no circulantes                                    | 44   |
| <b>Pasivos circulantes:</b>                                     |  |
| Proveedores y otras cuentas por pagar                           | (331,961)  |

|  | VALORES RAZONABLES RECONOCIDOS<br>AL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN |
|--|--|
| <b>Pasivos no circulantes:</b>                             |  |
| Impuestos diferidos  | (93,448)   |
| <b>Activos netos adquiridos</b>                            | 218,476  |
| <b>Menos: participación no controladora <sup>(1)</sup></b> | 109,238  |
| Menos: contraprestación pagada en efectivo                 | (132,000)  |
| <b>Crédito mercantil</b>                                   | <b>\$ (22,762)</b>   |

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

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

El grupo incurrió en costos de adquisición de \$1,943 en relación con los honorarios legales externos y costos de due diligence. Estos costos han sido incluidos en los gastos de expansión.

Por los cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019, Grupo Inmobiliario 1991, S. A. de C. V, contribuyeron a los resultados del Grupo con un total de \$21,204, de ingresos y aportó una utilidad neta de \$13,559. De haberse producido la adquisición el 1o. de enero de 2018, la Administración estima que los ingresos consolidados del año hubieran sido de \$2,128,553, mientras que la utilidad neta consolidada del año hubiera ascendido a \$308,013. Para determinar estas cantidades, la Administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1° 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 financió con recursos provenientes de un crédito bancario obtenido por una de las subsidiarias del Grupo.

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i). tiene poder sobre Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V. ii). exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V. y iii). Capacidad de utilizar su poder sobre Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V. para influir en el importe de sus rendimientos.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 "combinación de negocios", el Grupo no reconoció un crédito mercantil ya que los bienes obtenidos estaban valuados a valor razonable.

|  | VALORES RAZONABLES RECONOCIDOS<br>AL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN |
|--|--|
| <b>Activos circulantes:</b>                                |  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                        | \$ 13,166  |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar   | 50,838   |
| <b>Activos no circulantes:</b>                             |  |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                             | 369,902  |
| <b>Pasivos circulantes:</b>                                |  |
| Proveedores y otras cuentas por pagar                      | (177,422)  |
| <b>Activos netos adquiridos</b>                            | 256,484  |
| <b>Menos: participación no controladora <sup>(1)</sup></b> | 128,232  |
| Menos: contraprestación pagada en efectivo                 | (128,232)  |
| <b>Crédito mercantil</b>                                   | <b>\$ -</b>  |

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

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

El Grupo incurrió en costos de adquisición de \$480 en relación con los honorarios legales externos y costos de due diligence. Estos costos han sido incluidos en los gastos de expansión.

Por los cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019, Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S. A. de C. V. contribuyó a los resultados del Grupo con un total de \$6,342, de ingresos y aportó una pérdida neta de \$4,610. De haberse producido la adquisición el 1o. de enero de 2018, la Administración estima que los ingresos

consolidados del año hubieran sido de \$2,083,967, mientras que la utilidad neta consolidada del año hubiera ascendido a \$253,507. Para determinar estas cantidades, la Administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1° de enero de 2018.

#### **ICD Sitra, S. A. de C. V. y Sibra Vallarta, S. A. de C. V.**

El 21 de febrero de 2017, GHSF celebró un contrato de suscripción de acciones, en el cual GHSF suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de ICD Sitra, S. A. de C. V. ("Sitra"), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sitra se encuentra un hotel con 454 habitaciones de categoría Gran Turismo el cual será operado por GHSF bajo la marca "Krystal Grand" con el nombre de "Reflect Krystal Grand Los Cabos".

Asimismo, el 28 de febrero de 2017 se celebró un contrato de suscripción de acciones, conforme al cual, GHSF, suscribió un aumento de capital en la parte variable del capital de Sibra Vallarta, S. A. de C. V. ("Sibra"), obteniendo el 50% de la participación accionaria.

Entre los activos de Sibra se encuentra un hotel que actualmente cuenta con 480 habitaciones de categoría Gran Turismo, mismo que será operado por GHSF bajo la marca "Reflect Krystal Grand" con el nombre de "Krystal Grand Vallarta".

La adquisición de los hoteles antes señalados se financiaron mediante recursos provenientes de la Oferta Pública Subsecuente de acciones en México y Chile que se llevó a cabo el 7 de julio de 2016. (ver nota 1).

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. La Administración del Grupo determinó que tiene control principalmente porque: i. tiene poder sobre Sitra y Sibra, ii. exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en Sitra y Sibra y iii. capacidad de utilizar su poder sobre Sitra y Sibra para influir en el importe de sus rendimientos.

Como resultado del reconocimiento de la adquisición descrita anteriormente con base en la NIIF 3 "combinación de negocios", el Grupo reconoció un crédito mercantil neto de impuesto diferido por \$224,059 utilizando el método de compra a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo.

|   | <b>VALORES RAZONABLES RECONOCIDOS<br/>AL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN</b> |
|---|--|
| <b>Activos circulantes:</b>                                     |  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                             | \$ 3,720   |
| <b>Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar</b> | <b>81,814</b>  |
| <b>Activos no circulantes:</b>                                  |  |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                                  | 3,096,097  |
| Otros activos no circulantes                                    | 6,023  |



|  | VALORES RAZONABLES RECONOCIDOS<br>AL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN |
|--|--|
| <b>Pasivos circulantes:</b>                                |  |
| Proveedores y otras cuentas por pagar                      | (1,393,314)  |
| <b>Pasivos no circulantes:</b>                             |  |
| Créditos bancarios   | (297,483)  |
| Impuestos diferidos  | (724,523)  |
| <b>Activos netos adquiridos</b>                            | 772,334  |
| <b>Menos: participación no controladora <sup>(3)</sup></b> | 386,167  |
| Menos: contraprestación pagada en efectivo                 | (610,226)  |
| <b>Crédito mercantil</b>                                   | <b>\$ (224,059)</b>  |

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

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

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

Por los diez meses terminados el 31 de diciembre de 2018, Sitra y Sibra contribuyeron a los resultados del Grupo con un total de \$142,174 y \$63,919 de ingresos y aportó una pérdida neta de \$27,423 y \$25,998. De haberse producido la adquisición el 1o. de enero de 2017, la administración estima que los ingresos consolidados hubieran sido de \$1,622,715, mientras que la utilidad neta consolidada del año hubiera ascendido a \$176,697. Para determinar estas cantidades, la Administración asumió que los ajustes al valor razonable que surgieron en la fecha de adquisición hubieran sido los mismos si la adquisición hubiera tenido lugar el 1o. de enero de 2017.

## 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:

|                                     | 2019      |           |                     |             |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|-------------|
|                                     | URBANOS   | RESORT    | OPERADORA Y HOLDING | CONSOLIDADO |
| Ingresos totales de operación       | 642,809   | 1,486,819 | 108,273             | 2,237,901   |
| Depreciación y amortizaciones       | \$ 92,414 | 110,545   | 34,334              | 237,293     |
| Utilidad (pérdida) de operación     | 154,150   | 346,131   | (121,535)           | 378,746     |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | 96,045    | 208,936   | (140,939)           | 164,042     |

|                                     | 2018      |           |                     |             |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|-------------|
|                                     | URBANOS   | RESORT    | OPERADORA Y HOLDING | CONSOLIDADO |
| Ingresos totales de operación       | 666,937   | 1,302,623 | 95,381              | 2,064,941   |
| Depreciación y amortizaciones       | \$ 72,518 | 108,248   | 15,601              | 196,367     |
| Utilidad (pérdida) de operación     | 202,804   | 363,211   | (115,461)           | 450,555     |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | 173,228   | 191,788   | (97,680)            | 267,337     |

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

|                  | 2019         |           |                     |             |
|------------------|--------------|-----------|---------------------|-------------|
|                  | URBANOS      | RESORT    | OPERADORA Y HOLDING | CONSOLIDADO |
| Activos Totales. | 3,510,894    | 5,770,571 | 958,729             | 10,240,194  |
| Pasivos Totales  | \$ 1,088,061 | 3,017,474 | 102,416             | 4,207,951   |

|                               | 2018         |           |                     |             |
|-------------------------------|--------------|-----------|---------------------|-------------|
|                               | URBANOS      | RESORT    | OPERADORA Y HOLDING | CONSOLIDADO |
| Ingresos totales de operación | 3,495,064    | 5,779,495 | 904,846             | 10,175,405  |
| Depreciación y amortizaciones | \$ 1,176,811 | 3,064,239 | 90,270              | 4,331,320   |

## 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Efectivo   | \$ 176,420     | 100,201        |
| Inversiones temporales   | 3,464          | 2,603          |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante | 179,884        | 102,804        |
| Efectivo restringido largo plazo <sup>(1)</sup>                      | 131,451        | 134,755        |
| <b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>                  | <b>311,335</b> | <b>237,559</b> |

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

La siguiente tabla muestra una reconciliación del efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido reportado dentro del estado de situación financiera, cuya suma total es igual a los montos mostrados en el estado de flujos de efectivo:

|  | 2019              | 2018           |
|--|-------------------|----------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo  | \$ 179,884        | 102,804        |
| Efectivo restringido largo plazo)  | 131,451           | 134,755        |
| <b>Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido mostrados en el estado de flujos de efectivo</b> | <b>\$ 311,335</b> | <b>237,559</b> |

## 9. CUENTAS POR COBRAR

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

|   | 2019              | 2018           |
|---|-------------------|----------------|
| Huéspedes y agencias                          | \$ 186,110        | 161,153        |
| Otros   | 47,142            | 13,468         |
|   | 233,252           | 174,621        |
| Menos estimación para cuentas de cobro dudoso | 717               | 3,739          |
| <b>Total de cuentas por cobrar</b>            | <b>\$ 232,535</b> | <b>170,882</b> |

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

## 10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

### (A) RELACIONES DE CONTROL

Al 31 de diciembre de 2019, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

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

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

## (B) REMUNERACIÓN POR SUELDOS AL PERSONAL CLAVE DE LA ADMINISTRACIÓN

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

|                         | 2019      | 2018   |
|-------------------------|-----------|--------|
| Beneficio a corto plazo | \$ 40,699 | 36,073 |

## (C) OPERACIONES CON OTRAS PARTES RELACIONADAS

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

### (I) INGRESOS

|  | VALOR DE LA OPERACIÓN |        |
|--|-----------------------|--------|
|  | 2019                  | 2018   |
| <b>Honorarios base de administración:</b>                        |                       |        |
| Hotelera Chicome, S. A. de C. V.                                 | \$ 11,764             | 11,898 |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.                     | 7,927                 | 6,459  |
| Hotelera Caracol, S. A. de C. V.                                 | 5,250                 | 4,694  |
| Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.                         | -                     | 390    |
| Yaman, S. A. de C. V.  | -                     | 276    |
| Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. A. P. I. de C. V. | 3,104                 | 3,432  |
| <b>Honorarios de incentivo:</b>                                  |                       |        |
| Hotelera Chicome, S. A. de C. V.                                 | \$ 13,777             | 14,978 |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.                     | 10,166                | 8,741  |
| Hotelera Caracol, S. A. de C. V.                                 | 5,684                 | 4,890  |
| Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.                         | -                     | 315    |
| Yaman, S. A. de C. V.  | -                     | 127    |
| Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.    | 4,903                 | 4,203  |
| <b>Ingresos por publicidad corporativa e internacional:</b>      |                       |        |
| Hotelera Chicome, S. A. de C. V.                                 | \$ 9,827              | 9,617  |

|   | VALOR DE LA OPERACIÓN |       |
|---|-----------------------|-------|
|   | 2019                  | 2018  |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.                  | 5,250                 | 4,761 |
| Hotelera Caracol, S. A. de C. V.                              | 2,048                 | 2,425 |
| Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.                      | -                     | 124   |
| <b>Honorario único de operación:</b>                          |                       |       |
| 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   |
| <b>Otros ingresos:</b>  |                       |       |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.                  | \$ 2,421              | 2,411 |
| Hotelera Chicome, S. A. de C. V.                              | 8,398                 | 1,026 |
| WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057                         | -                     | 1,649 |
| Hotelera Caracol, S. A. de C. V.                              | 1,248                 | 462   |
| Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V. | 105                   | -     |
| Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.         | 1,860                 | 38    |
| Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.       | 39                    | 38    |
| Servicios Corporativos Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.         | 55                    | 38    |
| Yamun, S. A. de C. V.   | -                     | 22    |
| Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey, S. A. de C. V.      | 39                    | -     |
| Operadora de Hoteles de Pachuca, S. A. de C. V.               | -                     | 1,090 |
| Operadora Inca, S. A. de C. V.                                | -                     | 341   |
| Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V.            | -                     | 187   |
| Servicios Integrales Pin, S. A. de C. V.                      | -                     | 2     |
| <b>(II) GASTOS</b>  |                       |       |
| <b>Gastos reembolsables:</b>                                  |                       |       |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.                  | \$ 10,294             | 8,978 |
| Hotelera Chicome, S.A. de C. V.                               | 2,225                 | -     |
| Hotelera Caracol, S. A. de C. V.                              | 52                    | -     |
| Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.                      | 147                   | -     |
| <b>Gastos por servicios administrativos:</b>                  |                       |       |
| Grupo Circum, S. A. de C. V.                                  | \$ 9,406              | 7,714 |
| Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.           | 3,905                 | 3,396 |

|  | VALOR DE LA OPERACIÓN |       |
|--|-----------------------|-------|
|  | 2019                  | 2018  |
| <b>Gastos por servicios de Desarrollo:</b>     |                       |       |
| Grupo Circum, S. A. de C. V.                   | \$ -                  | 4,935 |
| <b>Rentas:</b>                                 |                       |       |
| Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V. | \$ 6,208              | 6,084 |

### (III) POLÍTICAS DE PRECIOS

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

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como se muestra en la hoja siguiente.

|   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Cuentas por cobrar</b>                                       |               |               |
| Roseg, S. A. de C. V. (1)                                       | 30,497        | -             |
| Hotelera Chicome, S. A. de C. V.                                | 3,900         | 4,842         |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.                    | -             | 2,447         |
| Hotelera Caracol, S. A. de C. V.                                | 1,552         | 1,810         |
| Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C.V. | 604           | 635           |
| Servicios Integrales PIN, S. A. de C. V.                        | -             | 274           |
| Servicios Corporativo Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.            | -             | 14            |
| Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.         | -             | 7             |
| Servicios Hoteleros Monterrey, S. A. de C. V.                   | -             | 4             |
| Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.                    | 2             | 2             |
| Comercializadora MP, S. A. de C. V.                             | 2             | 2             |
| Administración S.F. Reforma, S. de R. L. de C. V.               | 231           | 218           |
| Sunset Tulum, S. A. de C. V.                                    | 290           | -             |
| Servicios Integrales Paramba, S. A. de C. V.                    | 25            | -             |
| Operadora Hexpla Puerto Bajío, S. A. de C. V.                   | 32            | -             |
| <b>Total de cuentas por cobrar</b>                              | <b>37,135</b> | <b>10,255</b> |

|   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Cuentas por pagar</b>                                |               |               |
| Grupo ICD Sitra, S. A. de C. V.                         | 10,357        | 10,467        |
| Operadora Inca, S. A. de C. V.                          | 140           | 61            |
| Comercializadora MP, S. A. de C. V.                     | -             | 7             |
| Servicios Corporativos Krystal Cancun, S. A. de C. V.   | 18            | 6             |
| Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.            | 5             | -             |
| ROSEG, S. A. de C. V.                                   | 313           | -             |
| Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V. | 48            | -             |
| Administración SF Reforma, S. A. de C. V.               | 13            | -             |
| Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.                | 5             | -             |
| Inmobiliaria en Hotelería Querétaro SF, S. A. de C. V.  | 3             | -             |
| <b>Total de cuentas por pagar</b>                       | <b>10,902</b> | <b>10,541</b> |

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

- (1) Crédito simple otorgado por Grupo Hotelero Santa Fe, S. A.B. de C.V. a Roseg, S.A. de C. V. por 2,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa del 10% fija, pagaderos en 20 exhibiciones mensuales, comenzando el 1 de agosto de 2019 con vencimiento el 1 de marzo 2021. El saldo al 31 de diciembre de 2019 es por 1,600,000 dólares y 15,950 dólares de intereses devengados por pagar.

## 11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Impuesto al valor agregado por recuperar           | 321,778        | 333,785        |
| Impuesto sobre la renta por recuperar              | 33,496         | 69,153         |
| Deudores diversos                                  | 6,277          | 6,675          |
| Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar | 413            | 413            |
| IETU por recuperar                                 | 226            | 226            |
| Otro   | 1,600          | -              |
|  | <b>363,790</b> | <b>410,253</b> |

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:

|                                | 2019          | 2018          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Alimentos                      | 5,659         | 6,434         |
| Otros suministros de operación | 15,455        | 16,218        |
| Bebidas                        | 5,115         | 6,400         |
|                                | <b>26,229</b> | <b>29,052</b> |

## 13. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

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

| INVERSIÓN                               | TERRENOS            | EQUIPO DE OPERACIÓN | EDIFICIOS        | MOBILIARIO Y EQUIPO | CONSTRUCCIÓN EN PROCESO | TOTAL            |
|---|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|-------------------------|------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2017        | \$ 1,769,601        | 46,009              | 4,777,200        | 639,316             | 1,050,702               | 8,282,828        |
| Adquisiciones                           | -                   | 18,352              | 99,303           | 99,528              | 381,434                 | 598,617          |
| Enajenaciones                           | -                   | (74)                | -                | (2,869)             | (286,986)               | (289,929)        |
| Efecto de adquisiciones                 | 93,023              | 27,942              | 736,534          | 109,640             | -                       | 967,139          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>\$ 1,862,624</b> | <b>92,229</b>       | <b>5,613,037</b> | <b>845,615</b>      | <b>1,145,150</b>        | <b>9,558,655</b> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018        | 1,862,624           | 92,229              | 5,613,037        | 845,615             | 1,145,150               | 9,558,655        |
| Adquisiciones                           | -                   | 19,463              | 56,085           | 16,643              | 155,157                 | 247,348          |
| Enajenaciones                           | -                   | (203)               | (3,916)          | (438)               | (2,533)                 | (7,090)          |
| Traspasos                               | -                   | 623                 | 503,881          | 193,769             | (698,273)               | -                |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>1,862,624</b>    | <b>112,112</b>      | <b>6,169,087</b> | <b>1,055,589</b>    | <b>599,501</b>          | <b>9,798,913</b> |

| DEPRECIACIÓN ACUMULADA:          | TERRENOS | EQUIPO DE OPERACIÓN | EDIFICIOS | MOBILIARIO Y EQUIPO | CONSTRUCCIÓN EN PROCESO | TOTAL    |
|----------------------------------|----------|---------------------|-----------|---------------------|-------------------------|----------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | \$ -     | -                   | 455,770   | 236,826             | -                       | 692,596  |
| Depreciación del ejercicio       | -        | -                   | 133,730   | 61,327              | -                       | 195,057  |
| Enajenaciones                    | -        | -                   | (11,108)  | -                   | -                       | (11,108) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | \$ -     | -                   | 578,392   | 298,153             | -                       | 876,545  |

| DEPRECIACIÓN ACUMULADA:          | TERRENOS | EQUIPO DE OPERACIÓN | EDIFICIOS | MOBILIARIO Y EQUIPO | CONSTRUCCIÓN EN PROCESO | TOTAL     |
|----------------------------------|----------|---------------------|-----------|---------------------|-------------------------|-----------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | \$ -     | -                   | 578,392   | 298,153             | -                       | 876,545   |
| Depreciación del ejercicio       | -        | -                   | 142,872   | 92,494              | -                       | 235,366   |
| Enajenaciones                    | -        | -                   | (2,688)   | (373)               | -                       | (3,061)   |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | \$ -     | -                   | 718,576   | 390,274             | -                       | 1,108,850 |

| VALOR EN LIBROS:                 |              |         |           |         |           |           |
|----------------------------------|--------------|---------|-----------|---------|-----------|-----------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | \$ 1,862,624 | 92,229  | 5,034,645 | 547,462 | 1,145,150 | 8,682,110 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | \$ 1,862,624 | 112,112 | 5,450,511 | 665,315 | 599,501   | 8,690,063 |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$548,648 y 654,736, respectivamente.

(1) Las construcciones en proceso corresponden a remodelaciones en Krystal Urban Monterrey, Hilton Guadalajara, Reflect Krystal Grand los Cabos, Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta, Reflect Krystal Grand Cancún y construcción del Hotel Krystal Grand Insurgentes (IH).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 Deterioro de activos.

## 14. OTROS ACTIVOS

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

|  | 2019             | 2018          |
|--|------------------|---------------|
| Honorarios extraordinarios, netos de amortización <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup> | \$ 23,483        | 13,675        |
| Otros  | 5,568            | 6,761         |
|  | <b>\$ 29,051</b> | <b>20,436</b> |

- (1) El día 01 de noviembre de 2017, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Parimba, S. A. P. I. de C. V., para la administración y operación del hotel de 144 habitaciones, el cual será comercializado bajo la marca y bajo el nombre comercial de "Hyatt Place Aguascalientes" en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$12,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 20 años, mismo periodo por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2019 su amortización fue por \$500.
- (2) El día 13 de marzo 2017, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con Servicios Integrales PIN, S. A. P. I. de C. V., para operar un hotel de 140 habitaciones en la ciudad de Irapuato, Gto. Esto bajo la franquicia de una reconocida marca internacional, en el cual se estipuló el pago de un honorario hotel para operarlo por un plazo de 15 años y amortiza mensualmente por el mismo pago extraordinario por \$7,000 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del periodo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la amortización fue de \$467 y \$350 respectivamente.
- (3) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de operación y administración hotelera con Inca Inmobiliaria Monterrey, S. A. de C. V., propietaria del hotel "Krystal Monterrey", en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$6,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 10 años, mismo periodo por el que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la amortización fue de \$600.
- (4) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos S. A. de C. V. (propietaria del hotel "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México), en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por \$3,600 en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 10 años y amortiza mensualmente por el mismo periodo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la amortización fue de \$360.

## 15. DEUDA A CORTO Y LARGO PLAZO

La deuda del Grupo se integra como se menciona en la hoja siguiente:

|   | 2019    | 2018    |
|---|---------|---------|
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V., e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. los cuales devengan intereses a la tasa Libor a 90 días mas 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento de 10 años, el último pago por 8,700,000 dólares corresponden al 30% del total de la deuda. Este crédito se restructuro el 16 de julio de 2019.   | \$ -    | 276,409 |
| El 16 de julio de 2019, la Compañía celebro un convenio modificatorio al contrato original del Crédito simple otorgado por BBVA, en la cantidad de 12,870,369 de dólares a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R.L. de C.V., e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R.L. de C.V., los cuales devenga intereses a las tasas LIBOR a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, con vencimiento el 02 de julio 2029. El ultimo pago por 4,086,360 corresponde al 32% del total de la deuda.  | 234,397 | -       |
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 22,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2014 con vencimiento a 10 años. El último pago por 6,600,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.  | 262,991 | 311,189 |
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por \$120,000 a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000 corresponde al 30% del total de la deuda. Este crédito se restructuro el 9 de julio de 2019. | -       | 94,153  |
| El 9 de julio de 2019, la Compañía celebro un convenio modificatorio al contrato original del Crédito Simple por 4,736,223.30 dólares a Grupo Hotelero SF de México, S. de R.L. de C.V. los cuales devengan intereses a la tasa Libor a 90 días, mas 3.10 puntos porcentuales pagaderos en 26 exhibiciones trimestrales, con vencimiento el 21 de noviembre de 2025. El ultimo pago por 1,897,734 dolares corresponde al 40% del total de la deuda.   | 85,100  | -       |
| 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.   | 202,794 | 237,043 |

|  | 2019       | 2018    |
|--|------------|---------|
| Crédito simple otorgado por el Banco Ve por Más, S. A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. por \$3.852,101 USD dólares devengando intereses a la tasa anualizada libor 3.10 puntos porcentuales pagadero en 16 exhibiciones trimestrales comenzando el 19 de agosto de 2019 con vencimiento en 4 años. El ultimo pago por 1,566,956 corresponde al 41% del total de la deuda.                 | 66,949     | 79,583  |
| Crédito simple otorgado por Banco Santander México a SF Partners II, S. de R. L. de C. V. por \$85,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.95 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagaderos en 79 mensualidades comenzando el 16 de diciembre de 2016, con vencimiento en 7 años. El último pago por \$25,500 corresponde al 30% del total de la deuda.                        | 56,776     | 65,929  |
| Crédito otorgado por el Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica a favor de Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. para la compra de CHILLER por \$5,356 los cuales devengan intereses a una tasa fija de 8.06% pagaderos a 36 mensualidades iniciando el 18 de septiembre de 2016.   | -          | 1,128   |
| Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S. A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S. A. de C. V. por \$110,000 los cuales devengan intereses a la tasa TIIE a 28 días más 3.0 puntos porcentuales, pagaderos en 15 exhibiciones anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031.  | 99,479     | 104,900 |
| Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C. V., SOFOM, E. R. por \$31,500,000 USD. a ICD Sitra, S. A. de C. V., con un plazo de gracia para el pago del principal de 12 meses, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 45 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 14 de noviembre 2029.                  | 540,446    | 607,925 |
| Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C, V., SOFOM, E.R. por \$28,800,000 USD., a Sibra Vallarta, S. A. de C. V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días más 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 46 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 5 de diciembre 2029.   | 495,220    | 556,046 |
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 8,000,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 30 de octubre de 2018, con vencimiento en 10 años. El último pago por 2,540,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda. | 137,771    | 154,501 |
| Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaría otorgado por SABCAPITAL, S. A. de C, V., por \$13,000,000 USD., a Grupo inmobiliario 1991, S. A. de C. V. los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 2.95 puntos porcentuales pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 30 de noviembre 2028. El último pago por 2,600,000 corresponde al 20% del pago total de la deuda.                | \$ 233,253 | 255,535 |

|   | 2019                | 2018             |
|---|---------------------|------------------|
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 7,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 36 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de enero de 2020 con vencimiento a 10 años. El último pago por 2,277,380 dólares correspondiente al 32% del total de la deuda.                         | 132,109             | 137,596          |
| Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 7,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 36 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de enero de 2020 con vencimiento a 10 años. El último pago por 2,277,380 dólares correspondiente al 32% de ltotal de la deuda.                         | 132,109             | -                |
| Crédito simple con garantía hipotecario y fiduciaria otorgado por BBVA Bancomer, por 6,512,649 de dólares el 20 de junio de 2019 a Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F., S.A. de C.V., los cuales devengan intereses a la tasa Libor anual más 3.10 puntos ponrcentuales pagaderos en 40 amortizaciones mensuales con vencimiento el 31 de mayo de 2029.  | 121,141             | -                |
| Crédito simple y convenio de sustitución de deudor que celebra Grupo Financiero BanRegio a Inmobiliaria Hotelera del Bajío S.F. S. A. de C. V., por 124,996, los cuales devengan intereses a la tasa (TIIE) más 3 puntos porcentuales pagaderos en 91 amortizaciones mensuales con vencimiento el 20 de mayo de 2026. El último pago por \$13,712,915 pesos corresponden al 11% del total de la deuda. Este credito se pago el 20 de junio de 2019. | -                   | 123,380          |
| Intereses devengados por pagar  | 12,069              | 14,662           |
| Menos costos de emisión de deuda  | (30,703)            | (25,019)         |
| Total de la deuda   | 2,781,901           | 2,994,963        |
| Menos vencimientos circulantes  | 217,594             | 254,802          |
| <b>Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes</b>   | <b>\$ 2,564,307</b> | <b>2,740,161</b> |

En la hoja siguiente se muestra una conciliación entre los saldos de la deuda y los flujos de efectivo presentados en el ejercicio.

| 2019                | SALDO INICIAL | PRÉSTAMOS RECIBIDOS DURANTE 2019 | PAGOS DE PRINCIPAL | INTERESES PAGADOS | TOTAL DE TRANSACCIONES EN EFECTIVO | OTROS COSTOS FINANCIEROS | PERDIDA EN CAMBIOS NO REALIZADA | INTERESES DEVENGADOS | ADQUISICION DE NEGOCIOS | SALDO FINAL      |
|---------------------|---------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| Deuda a largo plazo | \$ 2,994,963  | 257,783                          | (361,580)          | (187,237)         | <b>2,703,929</b>                   | 6,647                    | (113,320)                       | 184,645              | -                       | <b>2,781,901</b> |
| 2018                | SALDO INICIAL | PRÉSTAMOS RECIBIDOS DURANTE 2018 | PAGOS DE PRINCIPAL | INTERESES PAGADOS | TOTAL DE TRANSACCIONES EN EFECTIVO | OTROS COSTOS FINANCIEROS | PERDIDA EN CAMBIOS NO REALIZADA | INTERESES DEVENGADOS | ADQUISICION DE NEGOCIOS | SALDO FINAL      |
| Deuda a largo plazo | \$ 2,510,640  | 685,974                          | (176,393)          | (156,801)         | <b>2,863,420</b>                   | 7,243                    | (33,418)                        | 157,718              | -                       | <b>2,994,963</b> |

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue de \$184,645 y \$157,718, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. hasta por 29,000,000 de dólares, (que tiene como coacreditadas a Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.), se muestran a continuación:

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

Los créditos bancarios anteriores establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan los que se muestran a continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no cumplió algunas de las obligaciones de hacer y no hacer relativas a covenants financieros. Sin embargo, la gerencia obtuvo una dispensa de parte del banco con fecha 28 de diciembre. En consecuencia, el préstamo no fue pagadero a la vista al 31 de diciembre de 2019.

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

## 16. PROVEEDORES Y PASIVOS ACUMULADOS Y PROVISIONES

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

|                    | 2019              | 2018           |
|--------------------|-------------------|----------------|
| Proveedores        | \$ 173,894        | 186,464        |
| Pasivos acumulados | 250,930           | 191,448        |
| Provisiones        | 42,228            | 29,890         |
|                    | <b>\$ 467,052</b> | <b>407,802</b> |

En la nota 20 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez relacionados con proveedores y pasivos acumulados.

## 17. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

En la hoja siguiente se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

|                     | 2019     | 2018  |
|---------------------|----------|-------|
| Prima de antigüedad | \$ 7,625 | 5,473 |



### (A) MOVIMIENTOS EN EL VALOR PRESENTE DE LAS OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS (OBD)-

|  | PRIMA DE ANTIGÜEDAD |              |
|--|---------------------|--------------|
|  | 2019                | 2018         |
| OBD al 1o. de enero                                      | \$ 5,473            | 4,179        |
| Beneficios pagados por el plan                           | (372)               | (242)        |
| Costo laboral del servicio actual                        | 849                 | 594          |
| Costo financiero   | 139                 | 16           |
| Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período | 1,536               | 926          |
| <b>OBD al 31 de diciembre</b>                            | <b>\$ 7,625</b>     | <b>5,473</b> |

### (B) GASTO RECONOCIDO EN RESULTADOS-

|  | PRIMA DE ANTIGÜEDAD |            |
|--|---------------------|------------|
|  | 2019                | 2018       |
| Costo laboral del servicio actual                        | \$ 849              | 594        |
| Interés sobre la obligación                              | 463                 | 347        |
| Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período | 1,536               | (304)      |
|  | <b>2,848</b>        | <b>637</b> |

El costo neto del período se reconoció en 2019 y 2018 en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

### (C) SUPUESTOS ACTUARIALES-

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

|  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|
| Tasa de descuento                                    | 7.50% | 9.15% |
| Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros | 5.13% | 5.13% |

## 18. IMPUESTO A LA UTILIDAD, IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

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

### (A) CONCILIACIÓN DE TASA EFECTIVA

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

|  | ISR               |               |
|--|-------------------|---------------|
|  | 2019              | 2018          |
| Gasto "esperado"   | \$ 81,739         | 94,198        |
| Incremento (reducción) resultante de:                                  |                   |               |
| Efecto fiscal de la inflación, neto                                    | 18,706            | (31,130)      |
| Gastos no deducibles   | 7,976             | 4,670         |
| Reconocimiento de activos por ISR diferidos previamente no reconocidos | -                 | (21,083)      |
| <b>Gasto por impuestos a la utilidad</b>                               | <b>\$ 108,421</b> | <b>46,655</b> |

### (B) ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS RECONOCIDOS

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación.

|                                   | ISR            |               |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
|                                   | 2019           | 2018          |
| Activos diferidos:                |                |               |
| Pérdidas fiscales por amortizar   | 94,962         | 81,129        |
| Provisiones                       | 12,447         | 8,117         |
| Anticipos de clientes             | 17,054         | 358           |
| Estimación de cuentas incobrables | 1,057          | 954           |
| PTU deducible                     | 667            | 337           |
| Beneficios a los empleados        | 2,183          | 329           |
| <b>Total de activos diferidos</b> | <b>128,370</b> | <b>91,224</b> |

|                                   | ISR            |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | 2019           | 2018           |
| Pasivos diferidos:                |                |                |
| Inmuebles, mobiliario y equipo    | 858,026        | 818,470        |
| Pagos anticipados                 | 9,608          | 2,973          |
| Otros activos                     | 1,085          | 18,706         |
| <b>Total de pasivos diferidos</b> | <b>868,719</b> | <b>840,149</b> |
| Pasivo diferidos, neto            | 740,349        | 748,925        |

|   | ISR                 |                  |
|---|---------------------|------------------|
|   | 2019                | 2018             |
| Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera | \$ 148,184          | 118,790          |
| Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera | 888,533             | 867,715          |
|   | <b>\$ (740,349)</b> | <b>(748,925)</b> |

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

## (A) MOVIMIENTOS EN LAS DIFERENCIAS TEMPORALES

|                                   | 1º DE ENERO DE 2019 | RECONOCIDO EN RESULTADOS | ADQUISICIÓN DE NEGOCIO | 31 DE DICIEMBRE DE 2019 |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Inmuebles, mobiliario y equipo    | \$ (818,470)        | (39,556)                 | -                      | (858,026)               |
| Pérdidas fiscales por amortizar   | 81,129              | 13,833                   | -                      | 94,962                  |
| Provisiones de pasivo             | 8,117               | 4,330                    | -                      | 12,447                  |
| Anticipos de clientes             | 358                 | 16,696                   | -                      | 17,054                  |
| Estimación de cuentas incobrables | 954                 | 103                      | -                      | 1,057                   |
| Beneficios a los empleados        | 329                 | 1,854                    | -                      | 2,183                   |
| PTU deducible                     | 337                 | 330                      | -                      | 667                     |
| Pagos anticipados                 | (2,973)             | (6,635)                  | -                      | (9,608)                 |
| Otros activos                     | (18,706)            | 17,621                   | -                      | (1,085)                 |
|                                   | <b>\$ (748,925)</b> | <b>8,576</b>             |                        | <b>(740,349)</b>        |

|                                   | 10. DE ENERO DE 2018 | RECONOCIDO EN RESULTADOS | ADQUISICIÓN DE NEGOCIO | 31 DE DICIEMBRE DE 2018 |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Inmuebles, mobiliario y equipo    | \$ (815,387)         | 90,365                   | (93,448)               | (818,470)               |
| Pérdidas fiscales por amortizar   | 158,552              | (77,423)                 | -                      | 81,129                  |
| Provisiones de pasivo             | 34,385               | (26,268)                 | -                      | 8,117                   |
| Anticipos de clientes             | 8,822                | (8,464)                  | -                      | 358                     |
| Estimación de cuentas incobrables | 108                  | 846                      | -                      | 954                     |
| Beneficios a los empleados        | 1,221                | (892)                    | -                      | 329                     |
| PTU deducible                     | 213                  | 124                      | -                      | 337                     |
| Pagos anticipados                 | (9,694)              | 6,721                    | -                      | (2,973)                 |
| Otros activos                     | (89,328)             | 70,622                   | -                      | (18,706)                |
|                                   | <b>\$ (711,108)</b>  | <b>55,631</b>            | <b>(93,448)</b>        | <b>(748,925)</b>        |

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

|                                 | 2019       | 2018    |
|---------------------------------|------------|---------|
| Pérdidas fiscales por amortizar | \$ 302,515 | 242,049 |

Al 31 de diciembre de 2019, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

| AÑO  | IMPORTE ACTUALIZADO PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR |
|------|---|
| 2020 | \$ 66   |
| 2021 | 81  |
| 2022 | 95  |
| 2023 | 3,359   |
| 2024 | 118,089   |
| 2025 | 159,121   |
| 2026 | 134,241   |
| 2027 | 62,307  |
| 2028 | 41,029  |
| 2029 | 100,666   |
|      | <b>\$ 619,054</b>                                   |

## 19. CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS

A continuación se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable del Grupo:

### (A) OFERTA PÚBLICA INICIAL

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

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

### (B) OFERTA PÚBLICA SUBSECUENTE

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

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

### (C) RECOMPRA DE ACCIONES

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

El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2019, es de 5,764,582 acciones que equivale al 1.17% del total de acciones en capital social del Grupo.

De las acciones recompradas 3,512,719 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016, 2,251,863 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2019 es de \$6.40 y al 31 de diciembre de 2018 es de \$8.29 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

#### **(D) PAGO BASADO EN ACCIONES**

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

Las acciones del fideicomiso para el pago basado en acciones al 31 de diciembre de 2019 es de 3,512,719 acciones cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2019 era de \$6.40 pesos por acción. De acuerdo con la vigencia del plan se reconoció un gasto por \$17,237 y se acreditó a la reserva de recompra de acciones el efecto neto de impuestos de \$14,975.

#### **(E) PRIMA EN SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES**

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

#### **(F) RESTRICCIONES AL CAPITAL CONTABLE**

La utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. (ver nota 19(g)).

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

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

#### **(G) RESERVA LEGAL**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de la reserva legal asciende a \$190,493, cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

#### **(H) UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN**

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como se muestra a continuación:

|                              | NÚMERO DE ACCIONES |             |
|------------------------------|--------------------|-------------|
|                              | 2019               | 2018        |
| 1o. de enero                 | 487,281,244        | 488,069,638 |
| Venta (recompra) de acciones | 1,961,296          | 788,394     |
| Emisión de acciones          | -                  | -           |
| Saldo final de acciones      | 485,319,948        | 487,281,244 |
| Promedio ponderado           | 486,988,322        | 487,784,821 |
| Utilidad por acción          | 0.34               | 0.55        |

## 20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

### (A) RIESGO DE CRÉDITO O CONTRAPARTE

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

### (B) EXPOSICIÓN AL RIESGO DE CRÉDITO

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

|                          | VALOR EN LIBROS |                |
|--------------------------|-----------------|----------------|
|                          | 2019            | 2018           |
| Cuentas por cobrar       | 232,535         | 170,882        |
| Partes relacionadas      | 37,135          | 10,255         |
| Otras cuentas por cobrar | 363,790         | 410,252        |
|                          | <b>633,460</b>  | <b>591,389</b> |

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

|                | VALOR EN LIBROS |                |
|----------------|-----------------|----------------|
|                | 2019            | 2018           |
| Nacionales     | 96,022          | 122,265        |
| Otras regiones | 136,513         | 48,617         |
|                | <b>232,535</b>  | <b>170,882</b> |

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 |                |
|---------------------|-----------------|----------------|
|                     | 2019            | 2018           |
| Cliente final       | 146,313         | 33,260         |
| Clientes mayoristas | 86,222          | 137,622        |
| Clientes minoristas | -               | -              |
|                     | <b>232,535</b>  | <b>170,882</b> |

Pérdidas por deterioro-

En la siguiente hoja se incluye la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según su antigüedad a la fecha del informe.

|                           | BRUTO 2019     | DETERIORO 2019 | BRUTO 2018     | DETERIORO 2018 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Al corriente              | 196,214        |                | 129,596        | -              |
| Vencido de 0 a 30 días    | 13,323         |                | 20,554         | -              |
| Vencido de 31 a 120 días  | 12,057         |                | 14,684         | -              |
| Vencido a más de 120 días | 11,658         | (717)          | 9,787          | (3,739)        |
|                           | <b>233,252</b> | <b>(717)</b>   | <b>174,621</b> | <b>(3,739)</b> |



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

|                                       | 2019       | 2018         |
|---------------------------------------|------------|--------------|
| Saldo al inicio del ejercicio         | 3,739      | 3,773        |
| Incremento (aplicación) del ejercicio | (3,022)    | (34)         |
| <b>Saldo al final del ejercicio</b>   | <b>717</b> | <b>3,739</b> |

#### Instrumentos financieros derivados-

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

| Efecto en miles de pesos                                | VALOR RAZONABLE |              |
|---|-----------------|--------------|
|   | 2019            | 2018         |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91)<br>BBVA Bancomer  | \$ -            | 1,031        |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)<br>BBVA Bancomer | 238             | 1,576        |
|   | <b>\$ 238</b>   | <b>2,607</b> |

### (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.

| 2019                             | FLUJOS DE EFECTIVO<br>VALOR EN LIBROS | CONTRACTUALES    | 1 AÑO          | 2 AÑOS         | 3 AÑOS         | MÁS DE 3 AÑOS    |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Pasivos financieros no derivados |                                       |                  |                |                |                |                  |
| Deuda a corto y largo plazo      | 2,781,901                             | 3,633,031        | 383,710        | 381,274        | 369,369        | 2,498,678        |
| Proveedores                      | 173,894                               | 173,894          | 173,894        |                |                |                  |
| Pasivos acumulados               | 250,930                               | 250,930          | 250,930        |                |                |                  |
|                                  | <b>3,206,726</b>                      | <b>4,057,855</b> | <b>808,534</b> | <b>381,274</b> | <b>369,369</b> | <b>2,498,678</b> |

| 2018                             | FLUJOS DE EFECTIVO<br>VALOR EN LIBROS | CONTRACTUALES    | 1 AÑO          | 2 AÑOS         | 3 AÑOS         | MÁS DE 3 AÑOS    |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Pasivos financieros no derivados |                                       |                  |                |                |                |                  |
| Deuda a corto y largo plazo      | 2,994,963                             | 4,216,840        | 423,174        | 464,527        | 599,856        | 2,729,284        |
| Proveedores                      | 186,464                               | 186,464          | 186,464        | -              | -              | -                |
| Pasivos acumulados               | 191,448                               | 191,448          | 191,448        | -              | -              | -                |
|                                  | <b>3,372,875</b>                      | <b>4,594,752</b> | <b>801,086</b> | <b>464,527</b> | <b>599,856</b> | <b>2,729,284</b> |

#### Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo tasas de interés, precios de las acciones y tipos de cambio, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. Con la finalidad de mitigar sus riesgos de mercado, el Grupo contrata instrumentos financieros derivados, los cuales, al no ser designados formalmente de cobertura contable, reciben un tratamiento de negociación.

#### Exposición a riesgos cambiarios-

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

|                                  | MILES DE DÓLARES    |                  |
|----------------------------------|---------------------|------------------|
|                                  | 2019                | 2018             |
| Cuentas por cobrar a clientes    | \$ 5,864            | 3,954            |
| Préstamos bancarios garantizados | (140,111)           | (129,028)        |
| Proveedores                      | (2,798)             | (1,648)          |
| <b>Exposición neta</b>           | <b>\$ (137,045)</b> | <b>(126,722)</b> |

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue de 18.8727 y \$19.6566, respectivamente. Al 10 de marzo de 2020, el tipo de cambio era de \$21.02.

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

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

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

#### **Exposición al riesgo de tipo de cambio-**

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

| <i>Efecto en miles de USD</i>                         | 2019  | 2018 |
|---|-------|------|
| Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)<br>BBVA Bancomer | \$ 13 | 80   |

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

|     | 2019       | 2018    |
|-----|------------|---------|
| MXN | \$ 18.8727 | 19.6566 |

#### **Análisis de sensibilidad-**

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2019 y 2018 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad neta en los montos que se muestran a continuación.

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

| 2019                          | RESULTADOS |
|-------------------------------|------------|
| USD (0.3% de fortalecimiento) | \$ 408     |
| <hr/>                         |            |
| 2018                          |            |
| USD (1.1% de fortalecimiento) | \$ 1,252   |

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2019 y 2018, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

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

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

|   | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |        |        |
|---|------------|---------|---------|------------|--------|--------|
| Efecto en miles de pesos                                      | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇\$0.5     | ∇\$1.0 | ∇\$1.5 |
| <b>31 de diciembre de 2019</b>                                |            |         |         |            |        |        |
| Sensibilidad al tipo cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M) | \$ 23      | 16      | 8       | (8)        | (16)   | (23)   |
| <hr/>   |            |         |         |            |        |        |
|   | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |        |        |
| Efecto en miles de pesos                                      | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇\$0.5     | ∇\$1.0 | ∇\$1.5 |
| <b>31 de diciembre de 2018</b>                                |            |         |         |            |        |        |
| Sensibilidad al tipo cambio sobre opciones de tasa (LIBOR 3M) | \$ 138     | 92      | 46      | (46)       | (92)   | (138)  |

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

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

|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |         |         |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇ \$0.5    | ∇ \$1.0 | ∇ \$1.5 |

#### 31 de diciembre de 2019

|  |              |           |          |        |         |         |
|--|--------------|-----------|----------|--------|---------|---------|
| Sensibilidad al tipo cambio sobre pasivos financieros en USD | \$ (210,167) | (140,111) | (70,056) | 70,056 | 140,111 | 210,167 |
|--|--------------|-----------|----------|--------|---------|---------|

|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |         |         |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇ \$0.5    | ∇ \$1.0 | ∇ \$1.5 |

#### 31 de diciembre de 2018

|  |              |           |          |        |         |         |
|--|--------------|-----------|----------|--------|---------|---------|
| Sensibilidad al tipo cambio sobre pasivos financieros en USD | \$ (193,541) | (129,028) | (64,514) | 65,514 | 129,028 | 193,541 |
|--|--------------|-----------|----------|--------|---------|---------|

### Riesgo de tasa de interés-

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

## Perfil-

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

|                              | VALOR EN LIBROS     |                    |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
|                              | 2019                | 2018               |
| Instrumentos a tasa variable | \$ 2,644,279        | (2,536,245)        |
| Pasivos financieros en USD   | 137,622             | (458,718)          |
|                              | <b>\$ 2,781,901</b> | <b>(2,994,963)</b> |

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

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

## Exposición al riesgo de tasa de interés-

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

|  | VALOR EN LIBROS |       |
|--|-----------------|-------|
|  | 2019            | 2018  |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer  | -               | 1,031 |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer | 238             | 1,576 |
|  | 238             | 2,607 |

## Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable-

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

| RESULTADOS:           | INCREMENTO DE 100 PUNTOS BASE | DISMINUCIÓN DE 100 PUNTOS BASE |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 2019                  |                               |                                |
| Deuda a tasa variable | \$ 8,459                      | 8,459                          |

| RESULTADOS:           | INCREMENTO DE 100 PUNTOS BASE | DISMINUCIÓN DE 100 PUNTOS BASE |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 2018                  |                               |                                |
| Deuda a tasa variable | \$ 36,169                     | 36,169                         |

#### 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:

|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |         |         |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇ \$0.5    | ∇ \$1.0 | ∇ \$1.5 |

#### 31 de diciembre de 2019

|                                       |      |   |   |   |   |   |
|---------------------------------------|------|---|---|---|---|---|
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91) | \$ - | - | - | - | - | - |
|---------------------------------------|------|---|---|---|---|---|

Sensibilidad tasa de interés

|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |         |         |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇ \$0.5    | ∇ \$1.0 | ∇ \$1.5 |

#### 31 de diciembre de 2018

|                                       |          |       |     |       |       |         |
|---------------------------------------|----------|-------|-----|-------|-------|---------|
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91) | \$ 2,623 | 1,682 | 782 | (534) | (895) | (1,062) |
|---------------------------------------|----------|-------|-----|-------|-------|---------|

## Sensibilidad tasa de interés

|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |        |        |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|--------|--------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇\$0.5     | ∇\$1.0 | ∇\$1.5 |

**31 de diciembre de 2019**

|                                     |        |     |    |   |      |      |
|-------------------------------------|--------|-----|----|---|------|------|
| Opciones de tasa de interés (LIBOR) | \$ 163 | 118 | 78 | 8 | (22) | (49) |
|-------------------------------------|--------|-----|----|---|------|------|

## Sensibilidad tasa de interés

|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |        |        |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|--------|--------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇\$0.5     | ∇\$1.0 | ∇\$1.5 |

**31 de diciembre de 2018**

|                                     |        |     |     |       |       |       |
|-------------------------------------|--------|-----|-----|-------|-------|-------|
| Opciones de tasa de interés (LIBOR) | \$ 380 | 249 | 122 | (118) | (233) | (343) |
|-------------------------------------|--------|-----|-----|-------|-------|-------|

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

Un aumento o disminución de la tasa de interés, durante el ejercicio, podría afectar el reconocimiento de los pasivos financieros denominados en tasa variable; y por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios a la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base) y la tasa de interés 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.

|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |        |        |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|--------|--------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇\$0.5     | ∇\$1.0 | ∇\$1.5 |

**31 de diciembre de 2019**

|   |          |       |       |     |     |     |
|---|----------|-------|-------|-----|-----|-----|
| Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en MXN | \$ (376) | (253) | (128) | 131 | 265 | 403 |
|---|----------|-------|-------|-----|-----|-----|



|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |         |         |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇ \$0.5    | ∇ \$1.0 | ∇ \$1.5 |

**31 de diciembre de 2019**

|   |            |         |       |     |       |       |
|---|------------|---------|-------|-----|-------|-------|
| Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD | \$ (2,548) | (1,278) | (879) | 908 | 1,846 | 2,814 |
|---|------------|---------|-------|-----|-------|-------|

|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |         |         |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇ \$0.5    | ∇ \$1.0 | ∇ \$1.5 |

**31 de diciembre de 2018**

|   |            |         |       |     |       |       |
|---|------------|---------|-------|-----|-------|-------|
| Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en MXN | \$ (1,496) | (1,020) | (522) | 546 | 1,119 | 1,720 |
|---|------------|---------|-------|-----|-------|-------|

|                          | INCREMENTO |         |         | DECREMENTO |         |         |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
| Efecto en miles de pesos | Δ \$1.5    | Δ \$1.0 | Δ \$0.5 | ∇ \$0.5    | ∇ \$1.0 | ∇ \$1.5 |

**31 de diciembre de 2018**

|   |            |         |       |     |       |       |
|---|------------|---------|-------|-----|-------|-------|
| Sensibilidad sobre tasa de interés pasivos financieros en USD | \$ (2,845) | (1,904) | (956) | 963 | 1,934 | 2,913 |
|---|------------|---------|-------|-----|-------|-------|

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

**Valor razonable y costo amortizado**

En la hoja siguiente se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado.

|   | VALOR EN LIBROS | VALOR RAZONABLE |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Balance al 31 de diciembre de 2019</b>               |                 |                 |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91)<br>BBVA Bancomer  | \$ -            | -               |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)<br>BBVA Bancomer | 238             | 238             |
| <b>Total instrumentos financieros derivados</b>         | <b>\$ 238</b>   | <b>238</b>      |

|   | VALOR EN LIBROS | VALOR RAZONABLE |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Balance al 31 de diciembre de 2018</b>               |                 |                 |
| Opciones de tasa de interés (TIIE 91)<br>BBVA Bancomer  | \$ 1,031        | 1,031           |
| Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)<br>BBVA Bancomer | 1,576           | 1,576           |
| <b>Total instrumentos financieros derivados</b>         | <b>\$ 2,607</b> | <b>2,607</b>    |

### Tasa de interés usadas en la determinación del valor razonable-

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

|                        | 2019         | 2018        |
|------------------------|--------------|-------------|
| Derivados - tasa LIBOR | 1.693-1.908% | 2.69%-2.81% |
| Derivados - tasa TIIE  | -            | 8.56%-8.98% |

Las tasas anteriores cubren los descuentos hasta el vencimiento, siendo el vencimiento mayor el 31 de julio de 2025 (plazo de 2,039 días al 31 de diciembre de 2019).

### Jerarquía valor razonable-

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

- Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados con base en precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

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

|   | NIVEL 1     | NIVEL 2    | NIVEL 3  |
|---|-------------|------------|----------|
| <b>31 de diciembre de 2019</b>                  |             |            |          |
| Opción de tasa de interés (TIIE 91)             | \$ -        | -          | -        |
| Opción de tasa de interés (LIBOR3M)             | -           | 238        | -        |
| <b>Total instrumentos financieros derivados</b> | <b>\$ -</b> | <b>238</b> | <b>-</b> |

|                                     | NIVEL 1   | NIVEL 2          | NIVEL 3 |
|-------------------------------------|-----------|------------------|---------|
| Préstamos bancarios en USD          | \$        | 3,949,297        |         |
| Préstamos bancarios en MXN          |           | 165,566          |         |
| <b>Total de préstamos bancarios</b> | <b>\$</b> | <b>4,114,863</b> |         |

|   | NIVEL 1     | NIVEL 2      | NIVEL 3  |
|---|-------------|--------------|----------|
| <b>31 de diciembre de 2018</b>                  |             |              |          |
| Opción de tasa de interés (TIIE 91)             | \$ -        | 1,031        | -        |
| Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)            | -           | 1,576        | -        |
| <b>Total instrumentos financieros derivados</b> | <b>\$ -</b> | <b>2,607</b> | <b>-</b> |

|                                     | NIVEL 1     | NIVEL 2          | NIVEL 3  |
|-------------------------------------|-------------|------------------|----------|
| Préstamos bancarios en USD          | \$ -        | 2,528,918        | -        |
| Préstamos bancarios en MXN          | -           | 472,213          | -        |
| <b>Total de préstamos bancarios</b> | <b>\$ -</b> | <b>3,001,131</b> | <b>-</b> |

## 21. COSTOS DE PERSONAL

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

|                    | 2019              | 2018           |
|--------------------|-------------------|----------------|
| Sueldos y salarios | \$ 439,307        | 327,424        |
| Aguinaldo          | 20,073            | 16,372         |
| Bono anual         | 5,439             | 4,574          |
| Compensaciones     | 13,583            | 9,873          |
|                    | <b>\$ 478,402</b> | <b>358,243</b> |

## 22. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

### (A) ARRENDAMIENTOS COMO ARRENDATARIO

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

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

|                        | 2019             | 2018          |
|------------------------|------------------|---------------|
| Menores a un año       | \$ 6,262         | 7,337         |
| Entre uno y cinco años | 18,786           | 14,664        |
|                        | <b>\$ 25,048</b> | <b>22,001</b> |

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se reconoció la cantidad de \$7,169 y \$14,967, respectivamente, como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos.

### (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:

|                        | 2019             | 2018           |
|------------------------|------------------|----------------|
| Menores a un año       | \$ 5,500         | 17,618         |
| Entre uno y cinco años | 16,673           | 88,095         |
|                        | <b>\$ 22,173</b> | <b>105,713</b> |

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se reconocieron \$9,946 y \$11,146, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

## 23. CONTINGENCIAS

### Litigios-

Algunas de las subsidiarias del Grupo se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

### Contingencias fiscales-

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales en México revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

## 24. COMPROMISOS

- (A) El día 17 de junio de 2013, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Hampton Inn & Suites".
- (B) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Urban" bajo el nombre comercial "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México".
- (C) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora Inca, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.
- (D) El día 15 de diciembre de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora de Hoteles Pachuca, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Pachuca bajo la marca Krystal a partir de esta fecha. El 30 de septiembre de 2018, se canceló dicho contrato.

- (E) El día 18 de enero de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Desarrollos Urbanísticos IVC, S. A. de C. V. para operar un hotel bajo la marca AC By Marriot se espera el inicio de operaciones en 2019.
- (F) El día 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Integrales PIN, S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Irapuato bajo la marca Ibis a partir de esta fecha.
- (G) Tal y como se indica en la nota 13 al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.
- (H) El día 15 de enero de 2014, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación Hotelera con Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey, NL, bajo la marca Hilton Garden.

## 25. INFORMACIÓN FINANCIERA RELEVANTE (NO AUDITADA) – CÁLCULO DEL EBITDA AJUSTADO

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

|   | 2019              | 2018           |
|---|-------------------|----------------|
| Utilidad de operación                       | \$ 378,748        | 450,555        |
| Depreciación y amortización                 | 237,293           | 196,367        |
| Gastos de adquisición y apertura de hoteles | 15,540            | 26,017         |
| Otros gastos indirectos no recurrentes      | 13,988            | 2,856          |
| <b>EBITDA ajustado</b>                      | <b>\$ 645,569</b> | <b>675,792</b> |

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

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

# INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS

## OFICINAS CORPORATIVAS

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

## DIRECTOR DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Maximilian Zimmermann Canovas  
inversionistas@gsf-hotels.com  
T. (52) 55 5261-4508

## DIRECTOR DE FINANZAS

Enrique Martínez Guerrero  
emartinez@gsf-hotels.com  
T. (52) 55 5261-0800

## AUDITORES INDEPENDIENTES

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



La información que se presenta en este comunicado contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (en conjunto "HOTEL" o la "Compañía") las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para la Compañía. Tales declaraciones reflejan la visión actual de HOTEL sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos factores podrían causar que los resultados, desempeño, o logros actuales de la Compañía sean materialmente diferentes con respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logro de HOTEL que pudiera ser incluida, en forma expresa o implícita dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones generales económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que la Compañía hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la demanda y regulación de los productos comercializados por la Compañía, cambios en el precio de materias primas y otros insumos, cambios en la estrategia de negocios y varios otros factores. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquellos descritos en el presente como anticipados, creídos, estimados o esperados. HOTEL no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.