



Santa Fe
grupo | hotelero

Informe Anual 2015

SIEMPRE **MÁS**





*Krystal Grand Punta Cancún,
Cancún, Quintana Roo*



OPERAMOS
UN TOTAL DE

4,125

HABITACIONES EN
15 HOTELES EN
DIVERSOS PUNTOS DE LA
REPÚBLICA MEXICANA





SOMOS

PROPIETARIOS

DE LA MARCA DE HOTELES

KRYSTAL

Y TAMBIÉN OPERAMOS

HOTELES DE MARCAS DE

RECONOCIDO PRESTIGIO

INTERNACIONAL



*Krystal Grand Reforma Uno,
Ciudad de México*



*Hilton Guadalajara,
Guadalajara, Jalisco*



NUESTRO CAPITAL
HUMANO SUMA **MÁS DE**

2,500

COLABORADORES
CAPACITADOS Y
ENFOCADOS EN
MULTIFUNCIONALIDAD





OFRECEMOS
UNA ATRACTIVA
PROPUESTA GASTRONÓMICA
CON **MÁS DE**

6,300

ASIENTOS PARA
NUESTROS HUÉSPEDES
Y VISITANTES





*Krystal Grand Punta Cancún,
Cancún, Quintana Roo*

GRUPO HOTELERO SANTA FE, UN MODELO CON MÁS VALOR

Somos una de las empresas líderes dentro de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. Contamos con un modelo de operación de hoteles único por su flexibilidad y adaptabilidad ya que nuestra experiencia nos permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos.

Mantenemos un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de nuestra marca Krystal®, la cual cuenta con gran reconocimiento en el mercado Mexicano. Esta estrategia nos permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de nuestras inversiones.

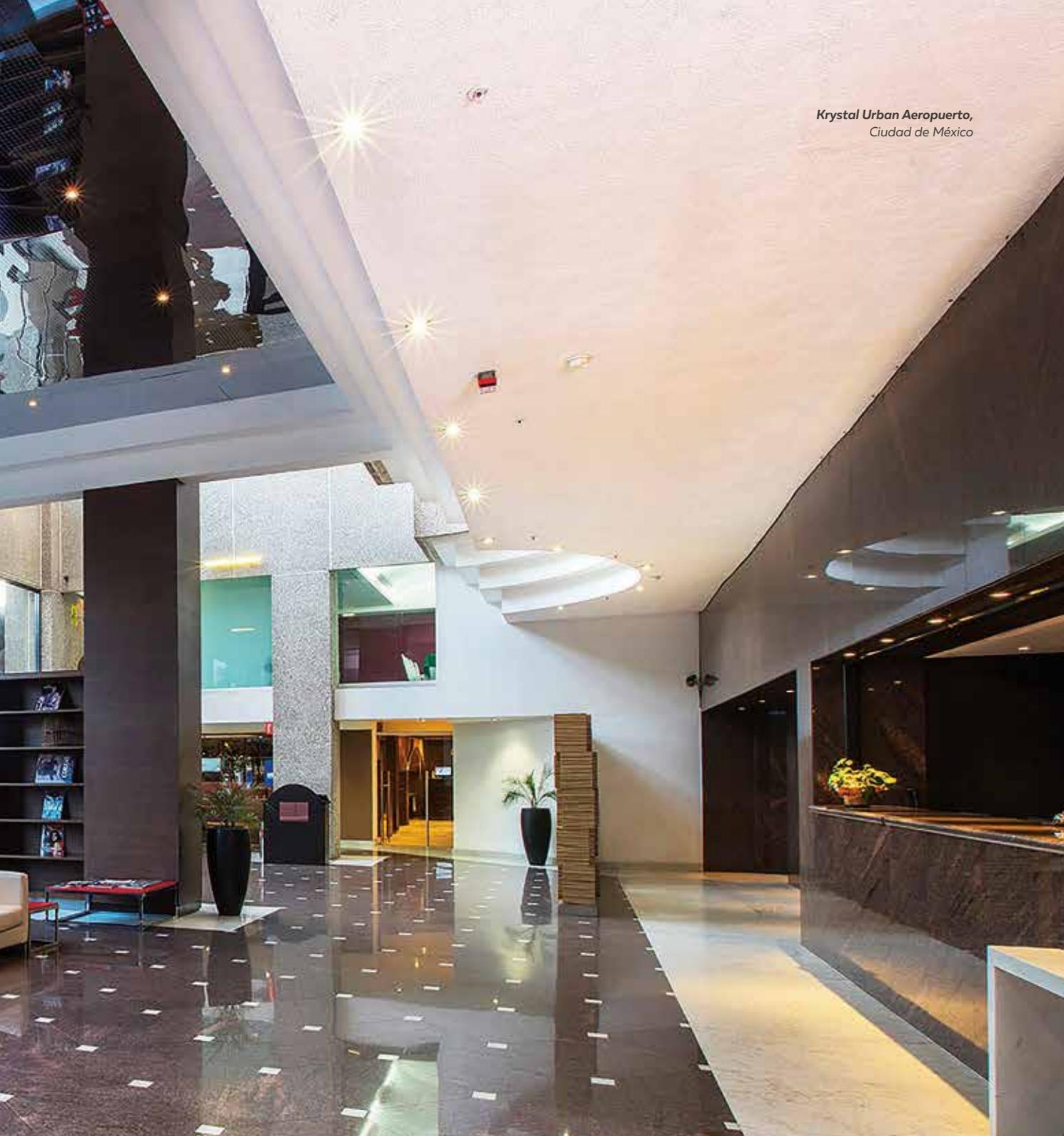
Nuestro modelo operativo se caracteriza por la eficiencia multifuncional de nuestro personal y un estricto control de gastos que permiten una rápida adaptación y anticipación a las necesidades cambiantes de la industria. Tenemos la capacidad de adicionar hoteles a nuestro portafolio existente de operación ya sea a través de la compra, el desarrollo o la conversión de propiedades o por medio de contratos de operación celebrados con terceros. Consideramos que nuestro portafolio diversificado de hoteles, nuestra capacidad de gestión enfocada en generar rentabilidad, en adición a tener la propiedad de una marca con gran reconocimiento en el mercado, nos ayuda en la obtención de contratos para la operación de hoteles de terceros.



Nuestras acciones cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave HOTEL, somos parte del ranking de "Súper Empresas Expansión 2015" y contamos con más de 2,500 colaboradores en el país.



*Krystal Urban Aeropuerto,
Ciudad de México*



CONTENIDO

10 Misión y Visión
12 Nuestra Presencia
14 Datos Sobresalientes
16 Mensaje del Presidente del Consejo de Administración
18 Mensaje del Director General

20 Portafolio de Hoteles
22 Segmentación de Marca
24 La marca KRYSTAL
26 Inversiones
30 Capital Humano
32 Responsabilidad Social

34 Premios y Reconocimientos
36 Gobierno Corporativo
37 Equipo Directivo
39 Consejo de Administración
40 Resultados Financieros Consolidados
49 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 Urban Cancún Centro,
Cancún, Quintana Roo*

CONTAMOS CON CAPACIDAD INSTALADA
EN BANQUETES Y CONVENCIONES PARA
ATENDER A MÁS DE 16,500 PERSONAS
DIARIAS DE MANERA SIMULTÁNEA.



MÁS HABITACIONES

TENEMOS UNA IMPORTANTE PRESENCIA EN **DIVERSOS PUNTOS ESTRATÉGICOS DEL PAÍS**, CON HOTELES URBANOS Y DE PLAYA, CON EL CLARO OBJETIVO DE UNA EXPANSIÓN CONTINUA.



EL NÚMERO DE
HABITACIONES TOTALES
SE INCREMENTÓ EN

17%



■ CIUDAD JUÁREZ

- Krystal Urban
Ciudad Juárez, Chihuahua

■ CDMX

- Krystal Grand Reforma Uno
CDMX
- Krystal Urban Aeropuerto
CDMX
- Krystal Grand Insurgentes
CDMX
(Apertura 2018)

■ MONTERREY

- Hilton Garden Inn
Monterrey, Nuevo León
- Hilton Garden Inn
Monterrey, Nuevo León, Aeropuerto

○ Hoteles en Desarrollo

■ ESTADO DE MÉXICO

- Krystal Satélite María Bárbara
Estado de México

NÚMERO DE HABITACIONES EN
OPERACIÓN AL CIERRE DEL 2015:

4,125

■ PUERTO VALLARTA

- Krystal Resort Puerto Vallarta
Puerto Vallarta, Jalisco
- Hilton Puerto Vallarta
Puerto Vallarta, Jalisco

■ IXTAPA

- Krystal Resort Ixtapa
Ixtapa, Guerrero

■ ACAPULCO

- Krystal Beach Acapulco
Acapulco, Guerrero

■ CANCÚN

- Krystal Resort Cancún
Cancún, Quintana Roo
- Krystal Grand Punta Cancún
Cancún, Quintana Roo
- Krystal Urban Cancún
Cancún, Quintana Roo, Centro

■ GUADALAJARA

- Hilton Guadalajara
Guadalajara, Jalisco
- Krystal Urban Guadalajara
Guadalajara, Jalisco
(Apertura 2016)

■ TABASCO

- Hampton Inn & Suites
Paraiso, Tabasco

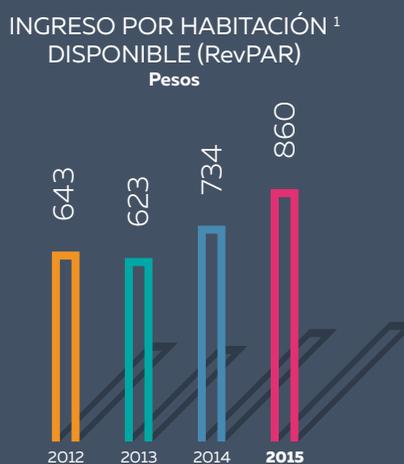
MAYOR EFICIENCIA, MÁS CRECIMIENTO, MEJORES RESULTADOS

DATOS SOBRESALIENTES

Cifras en miles de pesos

ESTADO DE RESULTADOS	2015	2014	% VAR.
Ingresos Por Habitaciones	555,730	407,030	36.5
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	268,851	202,456	32.8
Otros Ingresos de Hoteles	84,940	71,007	19.6
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	50,599	41,469	22.0
Ingresos Totales	960,119	721,962	33.0
Costos y Gastos Operativos	384,230	314,498	22.2
Administración y Ventas	242,568	183,061	32.5
Otros Gastos	14,508	13,047	11.2
Depreciación	87,670	80,384	9.1
Total Costos y Gastos	728,977	590,990	23.3
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	13,166	5,058	160.3
Otros gastos no recurrentes	9,019	1,677	437.8
Total Gastos No Recurrentes	22,185	6,735	229.4
UAFIDA	318,813	211,357	50.8
Margen de UAFIDA (%)	33.2%	29.3%	3.9 pt
Utilidad de Operación	208,958	124,238	68.2
Margen de Utilidad de Operación (%)	21.8%	17.2%	4.6 pt
Gasto por intereses, neto	(31,764)	(25,377)	25.2
Pérdida en cambios, neta	(158,021)	(102,779)	53.7
Otros costos financieros	(780)	(2,717)	(71.3)
Costo Financiero neto	(190,565)	(130,873)	45.6
Participación en resultados de inversiones permanentes	48	362	NA
Utilidad Antes de Impuestos	18,441	(6,273)	(394.0)
Impuestos a la utilidad	8,415	4,262	97.5
Utilidad Neta	10,026	(10,535)	(195.2)
Margen de Utilidad Neta (%)	1.0%	(1.5%)	2.5 pt.

- LOS INGRESOS TOTALES PARA EL AÑO 2015 ALCANZARON PS. 960.1 MILLONES, **33.0% MAYOR QUE EN EL 2014.**
- LA UAFIDA FUE DE PS. 318.8 MILLONES, LO QUE REPRESENTA UN **CRECIMIENTO DEL 50.8% CONTRA EL AÑO ANTERIOR.**
- EL FLUJO DE OPERACIÓN PARA EL AÑO 2015 FUE DE PS. 319.1 MILLONES, EQUIVALENTE A PS. 1.16 POR ACCIÓN, **LO QUE REPRESENTA UN CRECIMIENTO DEL 54.3% SOBRE LOS PS. 206.8 MILLONES DEL 2014.**



1) Incluye hoteles propios y de terceros administrados por la Compañía.

2) Incluye habitaciones en operación y en desarrollo.

MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



El sector turismo ha experimentado crecimientos históricos y continuos, mostrando bases muy sólidas y con previsiones de continuar así; contribuye con un 8.5% al PIB del país y genera más de 9 millones de empleos.

Estimados accionistas:

El año 2015 fue un año muy importante para Grupo Hotelero Santa Fe (GHSF), ya que durante el año cumplimos el primer aniversario de nuestra salida a la Bolsa Mexicana de Valores, y seguimos consolidando nuestro crecimiento.

El sector turismo ha experimentado crecimientos históricos y continuos mostrando bases muy sólidas y con previsiones de continuar así; contribuye con un 8.5% al PIB del país y genera más de 9 millones de empleos. El turismo internacional ha sido muy relevante, lográndose un hito histórico para México al alcanzar la cifra de 32.1 millones de turistas internacionales, un 9.5% de aumento, logrando así, que México regresara al "top ten" de los países más visitados de la orbe.

A lo largo del 2015 y en consonancia con lo que nos propusimos como objetivo con los recursos que obtuvimos de esta colocación, hemos agregado 5 hoteles al portfolio, tres de los cuales son en propiedad y los otros dos en contratos de operación con terceros. Estas adiciones están completamente en línea con el perfil de hoteles que buscamos, ubicaciones irremplazables y productos de gran calidad, todas ellas en el segmento urbano. Durante el ejercicio, el número de habitaciones bajo nuestra marca Krystal se incrementó en un 21% que representan 606 habitaciones, para llegar así, a un total de 4,515 habitaciones operadas y en desarrollo.

Gracias a la labor de todos nuestros colaboradores y a su compromiso logramos resultados sobresalientes, el grupo ha excedido las previsiones que teníamos. Comunicamos al mercado una guía de resultados de UAFIDA para 2015, misma que excedimos en un 12.5% pasando de un margen de 29.5% a 33.2%.

Señores accionistas, agradecemos mucho su participación y confianza en nosotros, estamos convencidos de que lograremos nuestras metas y nos convertiremos en la empresa hotelera líder del país. Esto lo lograremos a través de todos los que colaboramos en el Grupo, con la clara misión de seguir haciendo que las estancias de nuestros huéspedes sean experiencias inolvidables, ya que ésta es la ruta clara para lograr la mayor rentabilidad para nuestros accionistas.

Atentamente,



Carlos Gerardo Ancira Elizondo

Presidente del Consejo de Administración

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

Grupo Hotelero Santa Fe ha sabido aprovechar las circunstancias para lograr unos resultados en 2015 que son extraordinarios.



Señores accionistas:

2015 vuelve a ser un año extraordinario para el sector turístico y en particular para el hotelero. Al igual que en 2014, se han visto crecimientos en prácticamente todos los índices. En este sentido, llama particularmente la atención el incremento en la derrama de turistas internacionales que se cifra en 15 mil millones de dólares, un 8.4% mayor que el año anterior. También el viajero nacional ha cobrado un dinamismo muy importante, la conectividad aérea dentro del país creció un 22% respecto del 2014, los viajeros nacionales que se hospedaron en hoteles crecieron en un 6% llegando a 52.5 millones. Esto representa el 76.5% del total de estancias en hoteles; por lo cual, los turistas extranjeros representaron el 23.5% restante.

Grupo Hotelero Santa Fe ha sabido aprovechar estas circunstancias para lograr unos resultados en 2015 que son extraordinarios. Tuvimos un incremento en las ventas de un 33% que se tradujo en un incremento del 51% del UAFIDA; respecto al RevPAR experimentamos un crecimiento en todo el portfolio del 14.2% del cual el precio medio por habitación contribuyó con un casi un 60% del total.

Respecto del crecimiento de nuestro portfolio de hoteles operando, incrementamos en un 23% el número de habitaciones. Es importante mencionar que también ha sido un año relevante para la adición de contratos de operación hotelera con terceros, del total de habitaciones que entraron en operación durante el 2015, el 65% fueron bajo esta modalidad, tal es el caso de Krystal Urban Aeropuerto CDMEX, ampliación del Krystal Cancún y las aperturas de Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto y Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco.

En el caso de hoteles que hemos adquirido, se ha logrado un impacto muy fuerte en su desempeño, y un claro ejemplo es el Krystal Grand Punta Cancún que en solo 18 meses de tener la marca y la operación de nuestro grupo ha incrementado su UAFIDA en un 128%. En el caso del Krystal Urban Cancún, las ventas de habitaciones se han incrementado en un 69% en tan solo un año de contar nuestra marca y nuestra operación.

La marca Krystal crece su participación respecto del total de cuartos de 72% a 75% del total del portfolio, hecho que es congruente con la estrategia de crecer con nuestra propia marca, misma que ha recibido en los últimos 30 meses inversión tanto propia como de terceros por Ps. 2,800 millones.

Lo anterior, que implica un crecimiento en nuestra red y aunado a los constantes esfuerzos de nuestra área comercial, han hecho que los canales de venta directa hayan mostrado crecimientos muy favorables, tal es el caso de nuestra página Web así como también de nuestro programa Krystal Rewards, que por cierto, con su primer año próximo a cumplir, ha tenido resultados en línea con nuestras expectativas.

Sin duda, los logros de este año son producto del enorme esfuerzo de todos y cada uno de nuestros más de 2,500 colaboradores en cada uno de nuestros hoteles y oficinas corporativas. Ellos hacen posible estos resultados, a todos, les agradezco mucho su esfuerzo. Y como parte de estos logros, en 2015 obtuvimos el distintivo Súper Empresas y estamos orgullosos de ello.

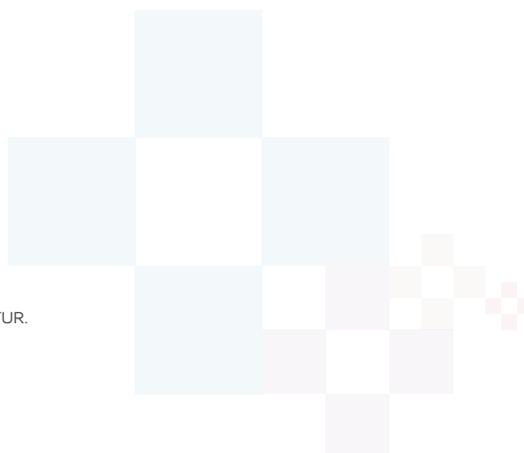
Señores accionistas, agradecemos mucho su confianza y que hayan decidido participar con nosotros en esta gran empresa, pueden estar seguros de que seguimos con gran tenacidad el objetivo de que nuestros clientes tengan experiencias placenteras e inolvidables, a través de cada uno de nuestros colaboradores y con el fin de que esta empresa pueda seguir creciendo en dimensión y rentabilidad.

Atentamente,



Francisco Zinser Cieslik
Director General

(1) Fuente: la información estadística a la que se hace referencia proviene del informe anual de DATATUR.

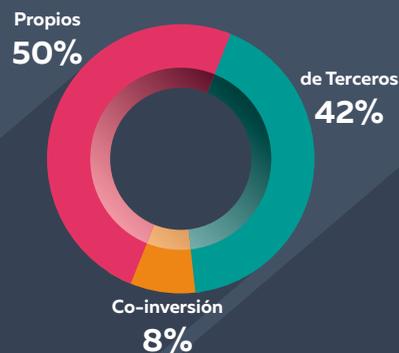


PORTAFOLIO DE HOTELES

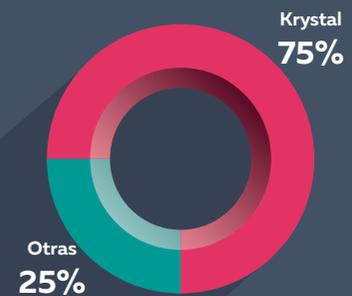
NO.	NOMBRE DEL HOTEL	TOTAL HABITACIONES	PROPIEDAD	TIPO
1	Hilton Guadalajara	450	100%	Urbano
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	100%	Urbano
3	Krystal Urban Ciudad Juárez	120	100%	Urbano
4	Krystal Grand Reforma Uno	500	-	Urbano
5	Krystal Urban Cancún Centro	212	100%	Urbano
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano
7	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano
8	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano
Subtotal Urbano		1,994		1,994
10	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa
11	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa
12	Krystal Resort Puerto Vallarta	420	-	Playa
13	Hilton Puerto Vallarta Resort	259	100%	Playa
14	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa
15	Krystal Grand Punta Cancún	295	100%	Playa
Subtotal Playa		2,131		
TOTAL EN OPERACIÓN		4,125		
16	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano
17	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano
Total en Desarrollo		390		
TOTAL		4,515		

COMPOSICIÓN DEL
PORTAFOLIO DE
HOTELES EN TÉRMINOS
DE HABITACIONES
OPERADAS Y EN
DESARROLLO,

PROPIEDAD



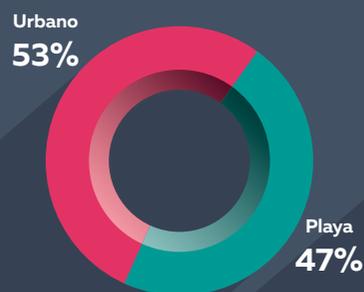
MARCA



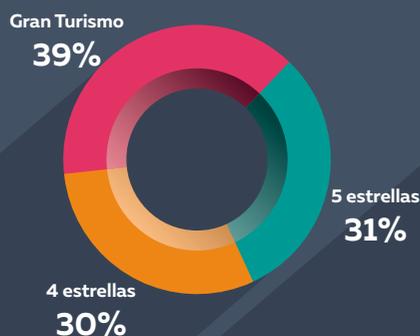
CONTAMOS CON UN TOTAL DE **15 HOTELES EN OPERACIÓN** DE LOS CUALES **8 SON PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA Y 7 SON PROPIEDAD DE TERCEROS**. ESTO REPRESENTA UN **CRECIMIENTO DE 4 NUEVAS UNIDADES** EN RELACIÓN CON LOS 11 HOTELES OPERADOS AL CIERRE DEL 2014.

CATEGORÍA	MESES EN OPERACIÓN	ESTABILIZADO	CIUDAD	ESTADO
Gran Turismo	>36	Sí	Guadalajara	Jalisco
4 estrellas	>36	Sí	Monterrey	Nuevo León
4 estrellas	>36	Sí	Ciudad Juárez	Chihuahua
Gran Turismo	25	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
4 estrellas	12	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
5 estrellas	8	En Proceso	Tlalnepantla	Estado de México
4 estrellas	4	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
4 estrellas	3	En Proceso	Paraíso	Tabasco
4 estrellas	0	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
5 estrellas	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
5 estrellas	>36	Sí	Ixtapa	Guerrero
5 estrellas	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
Gran Turismo	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
4 estrellas	>36	Sí	Acapulco	Guerrero
Gran Turismo	28	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
4 estrellas	Apertura estimada 1T-16		Guadalajara	Jalisco
Gran Turismo	Apertura estimada 4T-18		Ciudad de México	Ciudad de México

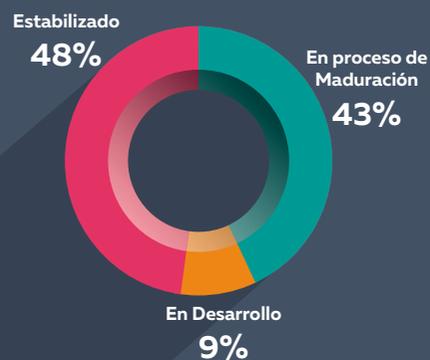
SEGMENTO



CATEGORÍA



ESTABILIZACIÓN



SEGMENTACIÓN DE MARCA



KRYSTAL
GRAND

NUESTRA MÁS ALTA GAMA DE HOTELES

Se ubican en las grandes ciudades y los destinos turísticos más importantes del país. Ofrecemos una experiencia de Gran Turismo, es decir productos y servicios de la mejor calidad, para los viajeros exigentes. Es referencia en cada uno de los destinos en los que tiene presencia.



KRYSTAL
hotel & resort

LA CALIDAD TRADICIONAL KRYSTAL

En su categoría de cinco estrellas estará en los principales destinos del país. Esta marca a lo largo de sus 35 años de trayectoria, 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.

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 óptimas condiciones de ubicación 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.



★ ★ ★ ★
KRYSTAL
BEACH

DE RECIENTE CREACIÓN

Es la marca con más orientación hacia una convivencia familiar. La marca 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 específicamente de playa.



KRYSTAL GRAND

"Siéntete Especial"

KRYSTAL hotels and resorts

"Viajes con Sentido"



KRYSTAL URBAN

"Redefine los Negocios"

KRYSTAL BEACH

"Escapada Familiar"



Krystal Urban Guadalajara,
Guadalajara, Jalisco

URBANHOTELS
KRYSTAL
2077

KRYSTAL URBAN

URBANHOTELS



El programa de Lealtad Krystal Rewards que fue lanzado a inicios de 2015 ha tenido un desempeño por encima de nuestras expectativas dada la gran aceptación que tuvo entre nuestros clientes.

**KRYSTAL
REWARDS®**



EN LOS ÚLTIMOS
30 MESES HEMOS
INVERTIDO, ENTRE
RECURSOS PROPIOS Y
DE TERCEROS, **MÁS DE
PS. 2,700 MILLONES EN
LA MARCA KRYSTAL**

La marca Krystal continúa creciendo y fortaleciendo su presencia en el país; en 2015 el número de habitaciones bajo esta marca se incrementó en un 22% alcanzando 75% del portfollio.

En 2015 dimos inicio a la construcción de Krystal Grand Insurgentes frente al World Trade Center Ciudad de México, uno de los puntos más emblemáticos y estratégicos para el turista y el viajero de negocios.



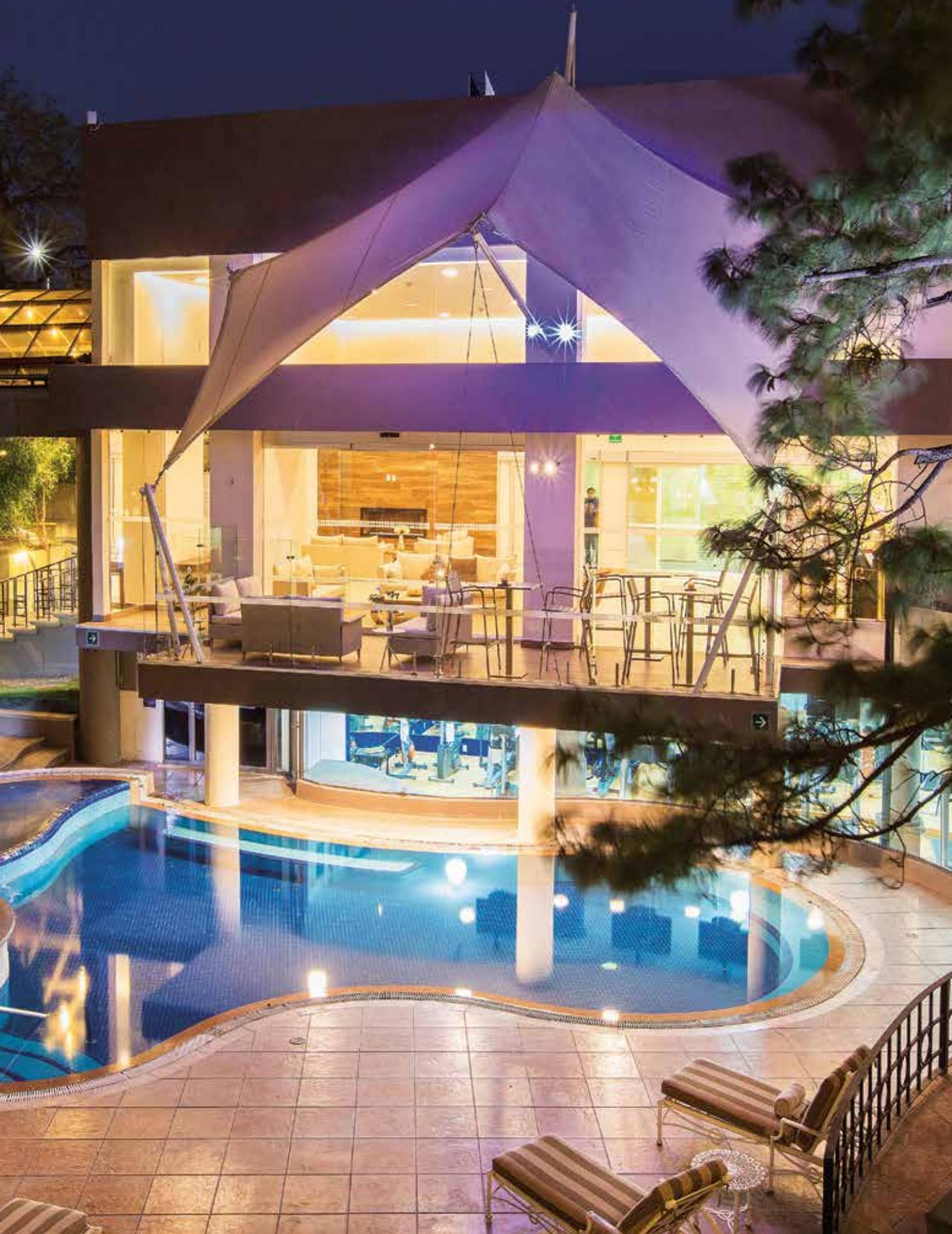
KRYSTAL SATÉLITE MARÍA BÁRBARA SE SUMA AL PORTAFOLIO DE GRUPO HOTELERO SANTA FE

Como parte del plan de expansión continua del Grupo, en mayo de 2015 adquirimos el Hotel KRYSTAL Satélite María Bárbara, que cuenta con 215 habitaciones de categoría cinco estrellas.

El hotel está ubicado en la zona norte del área metropolitana de la Ciudad de México sobre el Periférico Norte, una de las áreas de mayor dinamismo comercial e industrial. Además el hotel brinda una oferta única por su excelente ubicación, áreas comunes, zonas jardinadas y larga tradición.



Krystal Satélite María Bárbara
Satélite, Estado de México



Krystal Urban Aeropuerto
Ciudad de México



MÁS HOTELES EN ADMINISTRACIÓN

Agregamos 3 hoteles de terceros durante el 2015 bajo el esquema de contrato de administración: Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México, con un total de 347 habitaciones.

MÁS VALOR

Durante 2015 llevamos a cabo adquisiciones de nuevos hoteles, así como renovaciones en nuestros activos fijos de manera rutinaria, destacando la renovación de los hoteles Krystal Satélite María Bárbara y el Krystal Urban Cancún Centro, así como nuevos centros de consumo en el Hilton Guadalajara y mejoras en producto dentro de nuestro portafolio de hoteles propios.



EL TOTAL DE INVERSIONES
DURANTE 2015 ASCENDIÓ
A MÁS DE

544

MILLONES DE PESOS





MÁS DE **2,500** **COLABORADORES** COMPROMETIDOS QUE HACEN LA DIFERENCIA

El capital humano de nuestro grupo, que suma ya más de 2,500 colaboradores, es nuestro principal activo. Mantenemos y ampliamos nuestro programa de desarrollo de talento, capacitación integral, y muy enfocados en la multifuncionalidad de nuestros colaboradores para darles planes de carrera y crecimiento dentro de la empresa.



Al cierre de 2015 tuvimos un ratio de 0.58 empleados promedio por habitación. En el mes de abril, como resultado de encuestas a nuestro personal, logramos el distintivo Súper Empresas Expansión 2015.



*Krystal Resort Puerto Vallarta,
Puerto Vallarta, Jalisco*



SABEMOS QUE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL ES UNA PARTE ESENCIAL PARA LA SOSTENIBILIDAD DE NUESTRA COMPAÑÍA.

El ser socialmente responsables no solo nos posiciona como una opción más atractiva para el público inversionista, sino que nos compromete con nuestras comunidades y nuestro entorno. Desde el cuidado y adecuada utilización de recursos naturales como el agua, el control y manejo responsable de nuestros desechos, la generación de empleos directos e indirectos o los programas de desarrollo para nuestro capital humano; son algunos ejemplos de áreas que debemos de seguir atendiendo de manera prioritaria y desarrollando cada vez más.



*Hilton Guadalajara,
Guadalajara, Jalisco*

PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS

LA EXCELENCIA EN EL SERVICIO, LA ALTA CALIDAD DE NUESTRAS INSTALACIONES Y LA COMODIDAD QUE OFRECEMOS A NUESTROS HUÉSPEDES, FORMAN PARTE DE LOS **ALTOS ESTÁNDARES QUE NOS HEMOS FIJADO DESDE EL INICIO DE NUESTRAS OPERACIONES.**



*Krystal Urban Guadalajara,
Guadalajara, Jalisco*



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



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

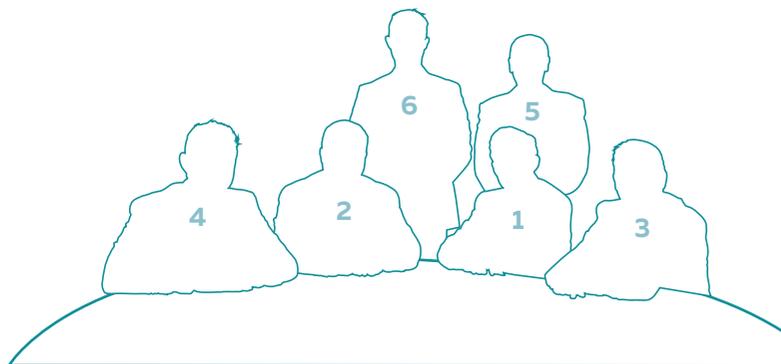
GOBIERNO CORPORATIVO

DESDE SU LANZAMIENTO, LA INSTITUCIONALIZACIÓN DE LA EMPRESA HA SIDO DECISIVA PARA DAR CABIDA A LOS AMBICIOSOS PLANES DE EXPANSIÓN Y CRECIMIENTO QUE NOS HEMOS PLANTEADO; **TRANSPARENCIA, SOLIDEZ Y ESTABILIDAD** SON FACTORES DETERMINANTES PARA NUESTRO CRECIMIENTO.



EQUIPO DIRECTIVO

- 1 CARLOS GERARDO ANCIRA ELIZONDO
Presidente del Consejo de Administración
- 2 FRANCISCO ZINSER CIESLIK
Director General
- 3 FRANCISCO MEDINA ELIZALDE
Director General Adjunto
- 4 ENRIQUE MARTÍNEZ GUERRERO
Director de Finanzas
- 5 RENÉ DELGADO CHAPMAN
Director Jurídico
- 6 MIGUEL BORNACINI REYNOSO
Director de Relación con Inversionistas



Oficina Corporativa Grupo Hotelero Santa Fe,
Ciudad de México

*Krystal Grand Reforma,
Ciudad de México*



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CARLOS GERARDO ANCIRA ELIZONDO
Presidente

GUILLERMO ANCIRA ELIZONDO
Consejero Propietario

LUIS ALBERTO HARVEY MACKISSACK
Consejero Propietario

ARTURO J. SAVAL PÉREZ
Consejero Propietario

ROBERTO LANGENAUER NEUMAN
Consejero Propietario

FEDERICO MARTÍN DEL CAMPO FLORES
Consejero Propietario

DIEGO GUTIÉRREZ AGUAYO
Consejero Propietario

WILFRIDO CASTILLO SÁNCHEZ MEJORADA
Consejero Independiente

JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO
Consejero Independiente

ALEJANDRO ALLENDE COS
Consejero Independiente



COMITÉ DE AUDITORÍA

WILFRIDO CASTILLO SÁNCHEZ MEJORADA
Presidente

ALEJANDRO ALLENDE COS
Miembro

JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO
Miembro

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

ARTURO J. SAVAL PÉREZ
Presidente

ALEJANDRO ALLENDE COS
Miembro

JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO
Miembro

UN AÑO MÁS DE CRECIMIENTO, MAYORES EFICIENCIAS Y EXCELENTES RESULTADOS

RESULTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Cifras en miles de pesos acumulado Enero-Diciembre

ESTADO DE RESULTADOS	2015	2014	% VAR.
Ingresos por Habitaciones	555,730	407,030	36.5
Ingresos por Alimentos y Bebidas	268,851	202,456	32.8
Otros Ingresos de Hoteles	84,940	71,007	19.6
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	50,599	41,469	22.0
Ingresos Totales	960,119	721,962	33.0
Costos y Gastos Operativos	384,230	314,498	22.2
Administración y Venta	242,568	183,061	32.5
Otros Gastos	14,508	13,047	11.2
Depreciación*	87,670	80,384	9.1
Total Costos y Gastos	728,977	590,990	23.3
Total Gastos No Recurrentes	22,185	6,735	229.4
UAFIDA	318,813	211,357	50.8
Margen de UAFIDA (%)	33.2%	29.3%	3.9 pt
Utilidad de Operación	208,958	124,238	68.2
Margen de Utilidad de Operación (%)	21.8%	17.2%	4.6 pt
Costo Financiero neto	(190,565)	(130,873)	45.6
Participación en resultados de inversiones permanentes	48	362	NA
Utilidad Antes de Impuestos	18,441	(6,273)	(394.0)
Impuestos a la utilidad	8,415	4,262	97.5
Utilidad Neta	10,026	(10,535)	(195.2)
Margen de Utilidad Neta (%)	1.0%	(1.5%)	2.5 pt

INGRESOS

En el 2015, los Ingresos Totales incrementaron 33.0%, al pasar de Ps. 721.9 millones en el 2014 a Ps. 960.1 millones, impulsado por un crecimiento de 36.5% en Ingresos por Habitaciones, 32.8% en Ingresos de Alimentos y Bebidas y 20.5% en Otros Ingresos.

El crecimiento en Ingresos Totales fue impulsado por: i) el desempeño de los hoteles Krystal Grand Punta Cancún, Hilton Puerto Vallarta⁵ y Krystal Beach Acapulco que están en la etapa de maduración; ii) el efecto de año completo del Krystal Urban Cancún que fue adquirido en diciembre 2014; iii) la adquisición del Krystal Satélite María Bárbara que no formaba parte del portafolio en el 2014; iv) la adición de los hoteles Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México bajo el esquema de contrato de administración y que no formaban parte del portafolio durante el 2014, y; v) el sólido desempeño de los hoteles estabilizados.

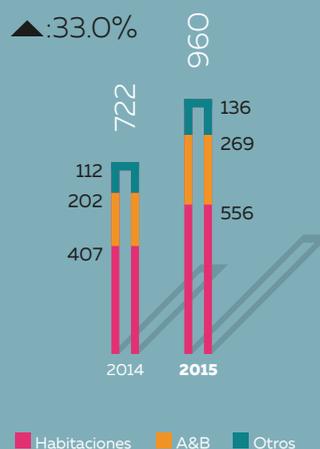
El incremento en el número de habitaciones es debido a que, en el mes de octubre de 2015, el hotel Hilton Puerto Vallarta cumplió 36 meses en operación, y conforme a la clasificación de hoteles de la Compañía, pasó de ser un hotel en etapa de maduración a un hotel estabilizado. Excluyendo el efecto de la reclasificación del hotel Hilton Puerto Vallarta, el crecimiento en Ingresos por Habitaciones de hoteles propios estabilizados es del 21.1%, compuesto a su vez por un incremento de 9.2% en ADR y 6.7 puntos porcentuales en ocupación.

Por su parte, los hoteles propios en maduración tuvieron un crecimiento del 32.0% en Ingresos por Habitaciones derivado de un incremento del 18.9% en RevPAR y un incremento de 11.1% en el número de habitaciones por la diferencia entre la reclasificación del Hilton

Puerto Vallarta a hotel estabilizado, la inclusión del Krystal Satélite María Bárbara a partir de su adquisición en mayo de 2015 y el efecto de año completo del Krystal Urban Cancún Centro. Excluyendo el efecto de la reclasificación del hotel Hilton Puerto Vallarta, el crecimiento en Ingresos por Habitaciones de hoteles propios en maduración es del 60.7%, compuesto a su vez por un incremento de 38.7% en el número de habitaciones, 4.4% en ADR y 6.2 puntos porcentuales en 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.

TOTAL DE INGRESOS
Millones de Pesos



COSTOS Y GASTOS

Costos y Gastos Operativos: incrementaron 22.2% al pasar de Ps. 314.5 millones en el año 2014 a Ps. 384.2 millones en el 2015. El incremento fue principalmente en costos directos que son proporcionales al incremento en ingresos, así como un incremento en gastos departamentales por la curva de maduración presentada en los hoteles Krystal Grand Punta Cancún y Krystal Beach Acapulco, y la adición de los hoteles Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Satélite María Bárbara al portafolio. Sin embargo, se lograron eficiencias operativas por 3.6 puntos porcentuales, ya que en el 2015 los costos y gastos operativos representaron 40.0% de los ingresos totales en comparación con 43.6% en el 2014.

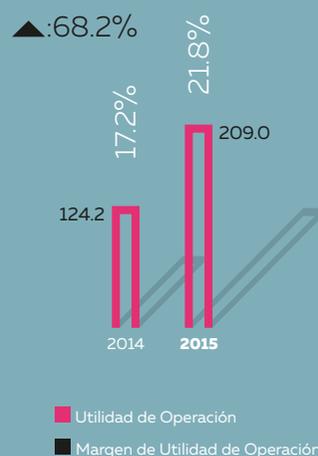
Costos y Gastos de Administración y Ventas: incrementaron 32.5%, de Ps. 183.1 millones en el 2014 a Ps. 242.6 millones en el 2015. Existe un efecto no comparable, pues aproximadamente el 30.7% de dicho incremento proviene de gastos relacionados con ser empresa pública y fortalecimiento del management, mismos que no tuvieron efecto en el año completo 2014, dado que la oferta pública de la Compañía se realizó en septiembre de 2014.

Quitando el efecto no comparable, el incremento en Costos y Gastos de Administración y Ventas es del 21.5%, principalmente debido a los gastos inherentes a los hoteles Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Satélite María Bárbara que no tuvieron efecto año completo o no formaban parte del portafolio en el 2014 y que al ser de reciente adquisición continúan encaminados en lograr las eficiencias operativas del portafolio de hoteles en maduración.

UTILIDAD DE OPERACIÓN

Para el año 2015, la Utilidad de Operación aumentó 68.2% de Ps. 124.4 millones a Ps. 209.0 millones. Derivado del crecimiento en ventas y el apalancamiento operativo alcanzado durante el año, el margen de operación incrementó en 4.6 puntos porcentuales de 17.2% en 2014 a 21.8%.

UTILIDAD DE OPERACIÓN Millones de Pesos

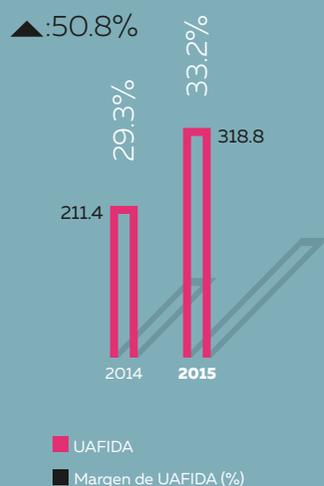


UAFIDA

Para el año 2015, la UAFIDA alcanzó Ps. 318.8 millones en comparación con Ps. 211.4 millones en el 2014, lo que representa un crecimiento del 50.8%. El margen UAFIDA incrementó 3.9 puntos porcentuales, al pasar de 29.3% en el 2014 a 33.2% en el 2015. La UAFIDA 2015 de HOTEL

es 12.1% mayor que el punto medio esperado conforme a la Guía de Resultados de la Compañía y el margen UAFIDA es 3.7 pt superior que el 29.5% esperado conforme a la misma.

UAFIDA Millones de Pesos



COSTO FINANCIERO NETO

Para el año 2015, el Costo Financiero Neto pasó de Ps. 130.8 millones en el año 2014 a Ps. 190.6 millones. Dicha diferencia se deriva principalmente de un incremento en la pérdida cambiaria, la cual pasó de Ps. 102.8 millones en el 2014 a Ps. 158.0 millones en el 2015. Lo anterior se debe a la depreciación del peso contra el dólar que fue del 17.7% durante el año, pasando de Ps. 14.73 al 31 de diciembre de 2014 a Ps. 17.33 al 31 de diciembre de 2015, y dado que el 89.3% de la deuda financiera de la Compañía está contratada en dólares.

Adicionalmente, el Gasto por intereses neto, incrementó de Ps. 25.4 millones en el 2014 a Ps. 31.8 millones en el 2015 debido principalmente a la devaluación cambiaria del periodo descrita anteriormente. La generación de efectivo en dólares de la Compañía fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital a razón de 1.5x, confirmando las expectativas de la Compañía de beneficiarse de un menor costo de financiamiento en virtud de que los hoteles que contrajeron dicha deuda financiera, al estar situados en mercados con captación de divisas, cuentan con una cobertura natural ante escenarios de volatilidad. Durante el año 2015, aproximadamente el 26.2% de los Ingresos Totales de la Compañía estuvo denominado en dólares.

Cifras en miles de pesos

Integración de UAFIDA	2015	2014	% Var.
Utilidad de Operación	208,958	124,238	68.2
(+) Depreciación	87,670	80,384	9.1
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos Hoteles ¹	13,166	5,058	160.3
(+) Otros Gastos no Recurrentes ²	9,019	1,677	437.8
UAFIDA	318,813	211,357	50.8
Margen UAFIDA	33.2%	29.3%	3.9 pt

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

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

UTILIDAD NETA

Para el año 2015, la Utilidad Neta pasó de una pérdida de Ps. 10.5 millones en el 2014 a una utilidad de Ps. 10.0 millones. El incremento se debe principalmente al crecimiento en ventas y a la mejora en márgenes de operación alcanzados durante el año 2015 y que resultaron en un crecimiento del 68.2% en la Utilidad de Operación.

RESUMEN DE FLUJO DE EFECTIVO

El flujo de operación para el año 2015 fue de Ps. 319.1 millones, equivalente a Ps. 1.16 por acción, en comparación con Ps. 206.8 millones en 2014, lo cual representa un crecimiento del 54.3%. El crecimiento se debe principalmente al aumento en generación de UAFIDA y un manejo más eficiente del capital de trabajo.

Cifras en miles de pesos			
Flujo de Efectivo	2015	2014	% Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad neta)	10,026	(10,535)	(195.2)
Depreciación y amortización	87,670	80,384	9.1
Impuestos a la utilidad	48,415	4,261.9	7.5
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	156,413	105,430	48.4
Gasto por Intereses, neto	731,764	25,377	25.2
Otros costos financieros	1,927	3,651	(47.2)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	296,216	208,568	42.0
Capital de trabajo	22,905	(1,755)	(1404.9)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	319,120	206,813	54.3
Partidas no recurrentes	19,344	(135,347)	(114.3)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	338,465	71,466	373.6
Actividades de inversión	(357,354)	(663,286)	(46.1)
Actividades de financiamiento	(232,611)	904,958	(125.7)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(251,501)	313,138	(180.3)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	348,133	34,995	894.8
Efectivo y equivalentes al final del periodo	96,632	348,133	(72.2)
Efectivo en adquisición de negocio	097	-	NA
Total Efectivo al final del periodo)	97,729	348,133	(71.9)

RESUMEN DE BALANCE GENERAL

Cifras en miles de pesos				
Resumen del Balance General	Dic-15	Dic-14	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	97,729	535,633	(437,903)	(81.8%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	101,750	82,247	19,503	23.7%
Impuestos acreditables	113,291	143,961	(30,669)	(21.3%)
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	14,660	-	14,660	NA
Total del activo circulante	327,430	761,840	(434,410)	(57.0%)
Efectivo restringido	56,792	40,661	16,130	39.7%
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,830,696	2,373,876	456,820	19.2%
Otras Partidas de activo no circulante	294,986	189,271	105,715	55.9%
Total del activo no circulante	3,182,474	2,603,808	578,666	22.2%
Total Activo	3,509,904	3,365,648	144,256	4.3%
Vencimientos circulantes de la deuda	91,726	254,356	(162,630)	(63.9%)
Otros pasivos circulantes	163,713	102,917	60,796	59.1%
Total del pasivo circulante	255,439	357,273	(101,834)	(28.5%)
Deuda a largo plazo	1,023,284	849,231	174,053	20.5%
Otros pasivos no circulantes	90,830	31,441	59,389	188.9%
Total del pasivo no circulante	1,114,114	880,672	233,443	26.5%
Total del capital contable	2,140,351	2,127,703	12,647	0.6%
Total Pasivo y Capital	3,509,904	3,365,648	144,256	4.3%

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al cierre de 2015, la posición en caja y bancos de la Compañía asciende a Ps. 154.5 millones y está integrada por los Ps. 97.7 millones en efectivo y equivalentes y Ps. 56.8 millones en efectivo restringido relacionado con la deuda. El 37.2% de dicha posición está denominada en dólares.

Los Ps. 576.3 millones en efectivo y equivalentes al cierre de 2014 incluía los recursos de la oferta pública que la Compañía realizó en septiembre del 2014.

DEPÓSITO EN FIDEICOMISO ADQUISICIÓN HOTEL

Como parte de la búsqueda y análisis de oportunidades de inversión en hoteles e inmuebles para llevar a cabo su plan de expansión, durante el 2T15 la Compañía anunció la adquisición del Krystal Satélite María Bárbara. En dicha adquisición, la Compañía acordó con el vendedor retener Ps. 31.8 millones del precio de la adquisición como depósito en garantía para cubrir cualquier pasivo o contingencia. A la fecha se han cubierto pasivos relacionados con dicha adquisición por un total de Ps. 171 millones por lo que el remanente en el fideicomiso al cierre de 2015 son Ps. 14.7 millones.

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Este concepto registró Ps. 2,830 millones al cierre de 2015, un incremento de 19.2% respecto a Ps. 2,374 millones en el cierre de 2014. El incremento se debió principalmente a la adquisición del hotel Krystal Satélite María Bárbara por Ps. 266.0 millones en mayo 2015 y a la obra de conversión que la Compañía está llevando a cabo del Krystal Urban Guadalajara que abrirá durante el 1T16. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando la remodelación de los hoteles Krystal Satélite María Bárbara y el Krystal Urban Cancún Centro, así como nuevos centros de consumo en el Hilton Guadalajara y mejoras en producto dentro de nuestro portafolio de hoteles propios.

Cifras en miles de pesos		
Capex Ejercicio Año 2015	Monto	% Total
Adquisición de hotel	266,000	48.9
Conversión de uso	109,745	20.2
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	65,133	12.0
Capex ordinario	37,664	6.9
Nuevos centros de consumo	29,846	5.5
Otras remodelaciones y construcciones	36,102	6.6
Total Capex 2015	544,490	100.0

DEUDA NETA Y VENCIMIENTOS

Al cierre de 2015, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 960.5 millones. De la Deuda Total de la Compañía, el 89.3% está denominada en dólares con un costo financiero promedio de 3.71%, y el 10.7% restante está denominada en pesos, con un costo promedio de 6.53%. Durante el 4T15 y para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía dispuso de un crédito bancario denominado en pesos por Ps. 120.0 millones. El 92% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo (ver gráfica de vencimientos).

Adicionalmente, y debido a la generación de dólares de la Compañía, el 37.2% de la posición en Caja y Bancos se encuentra denominada en dólares. A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

Cifras en miles de pesos			
Deuda*	Pesos	Dólares	Total
Corto Plazo	8,615	83,111	91,726
Largo Plazo	111,385	911,899	1,023,284
Total	120,000	995,010	1,115,010
Tasa Promedio del pasivo financiero	6.5%	3.7%	4.0%
Caja y bancos**	97,031	57,489	154,521
Deuda Neta	22,969	937,521	960,490
Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 4T15)			3.0x

*Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios.
**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

VENCIMIENTOS DE GRUPO HOTELERO SANTA FE

Al 31 de diciembre de 2015



En lo sucesivo, la Compañía continuará balanceando su deuda entre pesos y dólares conforme a la generación de divisas del portafolio.

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 5.0% y 2.0%, respectivamente.

Conforme a IFRS, 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 2015 que fue de 17.3398 pesos por dólar.

*Krystal Urban Cancún Centro,
Cancún, Quintana Roo*



GRUPO HOTELERO SANTA FE

S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS al 31 de Diciembre de 2015 y 2014

- 50** INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
- 52** ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
- 54** ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
- 56** ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
- 58** ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
- 60** NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Ávila Camacho 176 P1
Col. Reforma Social
11650 México, D.f.
Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
www.kpmg.com.mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control

interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los

aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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.



KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.
C.P.C. Carlos Alejandro Villalobos Romero
19 de febrero de 2016.

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Nota	2015	2014
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 97,729	348,133
Efectivo restringido	9	-	187,500
Cuentas por cobrar	10	75,137	59,456
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	7,002	4,880
Otras cuentas por cobrar	12	118,795	152,554
Inventarios	13	6,754	4,503
Pagos anticipados		7,354	8,792
Depósito en garantía por adquisición de hotel	7	14,660	-
Total del activo circulante		327,431	765,818
Activo no circulante			
Efectivo restringido	9	56,792	40,661
Inmuebles, mobiliario y equipo	14	2,830,696	2,373,876
Otros activos	15	57,056	42,965
Inversiones en asociadas	3(k)	30,277	21,530
Impuestos a la utilidad diferidos	20	95,247	78,912
Crédito mercantil		112,405	45,864
Total del activo no circulante		3,182,473	2,603,808
Total activo		\$ 3,509,904	3,369,626

Pasivo y capital contable	Nota	2015	2014
Pasivo circulante			
Deuda a corto plazo	16	\$ -	184,185
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	16	91,726	70,171
Proveedores	17	50,584	24,675
Pasivos acumulados	17	64,770	49,979
Provisiones	18	28,216	16,594
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	56	269
Anticipos de clientes		20,088	14,688
Total del pasivo circulante		255,440	360,561
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	16	1,023,284	849,231
Beneficios a los empleados	19	3,306	2,452
Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades		-	690
Impuestos a la utilidad diferidos	20	86,295	28,989
Otros pasivos		1,229	-
Total del pasivo no circulante		1,114,114	881,362
Total del pasivo		1,369,554	1,241,923
Capital contable			
Atribuible a accionistas de la Compañía:			
Capital social	21	1,666,746	1,666,746
Recompra de acciones		(19,863)	(22,484)
Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000
Reserva legal		190,493	190,493
Utilidades retenidas		222,974	212,948
Total del capital contable		2,140,350	2,127,703
Total pasivo y capital contable		\$ 3,509,904	3,369,626

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 74 y que forman parte de los mismos.

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2015	2014
Ingresos de operación:			
Habitaciones		\$ 555,730	407,030
Alimentos y bebidas		268,851	202,456
Otros	11	135,538	112,476
Total de ingresos de operación		960,119	721,962
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones		106,758	84,262
Alimentos y bebidas		161,888	126,216
Otros		18,750	15,231
Total de costos departamentales y gastos		287,396	225,709
Utilidad departamental		672,723	496,253
Gastos indirectos:			
Administración	11	170,756	123,764
Publicidad y ventas		77,624	60,814
Mantenimiento y costos energéticos		96,833	88,789
Total de gastos indirectos		345,213	273,367
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación		327,510	222,886

	Nota	2015	2014
Gastos inmobiliarios y depreciación :			
Impuesto predial		5,191	4,533
Seguros		9,317	8,514
Depreciación		83,133	75,847
Amortización de otros activos		4,537	4,537
Gastos preoperativos		4,161	114
Gastos de expansión		9,004	4,943
Otros		3,209	160
Total gastos inmobiliarios y depreciación		118,552	98,648
Utilidad de operación		208,958	124,238
Costo financiero:			
Gasto por intereses, neto	11	(31,764)	(25,377)
Pérdida en cambios, neta		(158,021)	(102,779)
Otros costos financieros		(780)	(2,718)
Costo financiero, neto		(190,565)	(130,874)
Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes		48	362
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		18,441	(6,274)
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal	20	26,498	28,531
Diferidos		(18,083)	(24,270)
Total de impuestos a la utilidad		8,415	4,261
Utilidad (pérdida) neta		\$ 10,026	(10,535)
Utilidad (pérdida) básica por acción		\$ 0.037	(0.047)

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 74 y que forman parte de los mismos.

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	Capital social	Recompra de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2013		\$ 952,466	-
Aumento de capital social	21 (a)	681,809	-
Recompra de acciones	21 (c)	-	(22,484)
Efecto de fusión	21 (b)	32,471	-
Pérdida neta		-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014		1,666,746	(22,484)
Recompra de acciones	21 (c)	-	2,621
Utilidad neta		-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015		\$ 1,666,746	(19,863)

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
80,000	190,493	229,100	1,452,059	25,921	1,477,980
-	-	-	681,809	-	681,809
-	-	-	(22,484)	-	(22,484)
-	-	(5,617)	26,854	(25,921)	933
-	-	(10,535)	(10,535)	-	(10,535)
80,000	190,493	212,948	2,127,703	-	2,127,703
-	-	-	2,621	-	2,621
-	-	10,026	10,026	-	10,026
80,000	190,493	222,974	2,140,350	-	2,140,350

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 74 y que forman parte de los mismos.

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos mexicanos)

	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	\$ 10,026	(10,535)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	83,133	75,847
Amortización de otros activos	4,537	4,537
Pérdida en venta de activo fijo	1,147	-
Efecto de fusión en los resultados	-	933
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Pérdida en cambios no realizada	156,413	105,430
Intereses a favor	(4,423)	(4,820)
Intereses a cargo	36,187	30,197
Otros costos financieros	780	2,718
Impuestos a la utilidad	8,415	4,261
	296,215	208,568
Cuentas por cobrar	(12,367)	(11,445)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(2,122)	(1,159)
Otras cuentas por cobrar	33,759	(39,227)
Inventarios	(2,251)	(791)
Pagos anticipados	1,438	(1,074)
Proveedores	17,298	(7,874)
Pasivos acumulados	29,098	(6,071)
Provisiones	11,622	1,862
Pago por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	-	(45,864)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(213)	(1,539)
Anticipos de clientes	5,399	(1,013)
Impuestos a la utilidad	(40,266)	(22,963)
Beneficios a empleados	854	56
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	338,464	71,466

	2015	2014
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Cambio en el efectivo restringido	171,369	(207,457)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(283,100)	(397,795)
Inversión en asociada	(8,747)	(19,880)
Negocio adquirido	(205,265)	-
Otros activos	(18,699)	(34,628)
Depósitos en garantía por adquisición de hotel	(14,660)	-
Instrumentos financieros adquiridos	(2,675)	(8,346)
Intereses cobrados	4,423	4,820
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(357,354)	(663,286)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones de capital social por oferta pública	-	681,809
Recompra de acciones	2,621	(22,484)
Préstamos obtenidos	120,000	423,617
Pago del principal del préstamo de accionistas	-	(53,645)
Pago del principal del préstamo bancario	(323,083)	(92,120)
Intereses pagados del préstamo de accionistas	-	(3,761)
Intereses pagados	(32,149)	(28,458)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	(232,611)	904,958
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(251,501)	313,138
Efectivo y equivalentes	348,133	34,995
Efectivo por negocio adquirido	1,097	-
Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre	\$ 97,729	348,133

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 8 a la 74 y que forman parte de los mismos.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 de diciembre de 2015 y 2014. (Miles de pesos mexicanos)

1. ENTIDADES QUE REPORTAN

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

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

Oferta pública y cambio de denominación social

El 11 de septiembre de 2014, mediante oferta pública de acciones en México, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 75,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal (Ver nota 21(a)). Para tal efecto, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable, por lo que la Sociedad se denominará "Grupo Hotelero Santa Fe, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable" o su abreviatura "S. A. B. de C. V." Los recursos netos obtenidos por la oferta pública primaria que incrementaron el capital contable, se destinarán aproximadamente en 80% para las adquisiciones futuras de hoteles y 20% para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondo de gastos de capital. A la fecha de la oferta pública, aproximadamente el 25% de las acciones se distribuyeron entre el público inversionista.

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

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

- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASF Occidente), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Ciudad Juárez), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CI Juárez), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, México, que opera 120 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Business Ciudad Juárez". La operación del hotel está a cargo de Hotelería SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton Garden Inn". La operación del hotel está a cargo de Hotelería SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inicio operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 259 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelería SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012.
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 295 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Punta Cancún". La administración y operación del hotel está a cargo de Hotelería SF, S. A. de C. V., con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre del 2013.

- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 212 habitaciones, bajo el nombre comercial de "Krystal Urban Cancún". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de una construcción en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que se encuentra en remodelación con el fin de operar un hotel durante el 2016. La compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 2015 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 Satelite María Bárbara", la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 7 de mayo de 2015.
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V. su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.
- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IHMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.

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 19 de febrero de 2016, Francisco Alejandro Zinser Cieslik, Director General, Francisco Medina Elizalde, Director General Adjunto, Enrique Gerardo Martínez Guerrero, Director de Finanzas y Representante Legal y José Alberto Santana Cobián, Director de Administración, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

b) Bases de medición

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

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos ("\$" o "MXP"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó "USD", se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de \$17.34 y \$14.73, respectivamente.

d) Empleo de estimaciones y juicios

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

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

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

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

- Notas 3(g) y 14 - Vidas útiles de inmuebles, mobiliario y equipo
- Notas 3(i) y 10 - Estimación para cuentas por cobrar a clientes
- Notas 3(l) y 19 - Medición de obligaciones laborales
- Notas 3(s) y 20 - Activos por impuestos diferidos
- Notas 3(n) - Programa de lealtad

En las notas siguientes a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

- Nota 3(m) y 18 - Provisiones
- Nota 3(u) y 25 - Contingencias

e) Alcance de consolidación

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	Entidades
31 de diciembre de 2013	17
Adiciones	4
31 de diciembre de 2014	21
Adiciones	5
31 de diciembre de 2015	26

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de consolidación

(i) Combinación de negocios

Las combinaciones de negocios son contabilizadas utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición, que es la fecha en la que se transfiere el control al Grupo. El control es el poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se toman en cuenta los derechos de voto potenciales que actualmente son ejecutables o convertibles al evaluar el control.

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

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

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.

(iii) Subsidiarias

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

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

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

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

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

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% ⁽¹⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽²⁾	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Operación hotelera
Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	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% ⁽³⁾	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% ⁽²⁾	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Tlalnepantla Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.	50%	Administración en hotelería

(1) Compañía consolidada a partir de 2015.

(2) Compañía consolidada a partir de 2014.

(3) Al 31 de diciembre de 2013, la tenencia accionaria era del 50%, sin embargo el 20 de agosto de 2014 se incorporó el 50% restante por medio de un convenio de fusión (ver nota 21(b)).

(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

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

b) Moneda extranjera

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

c) Instrumentos financieros no derivados

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

(i) Activos financieros no derivados

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Efectivo restringido

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

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

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

(ii) Pasivos financieros no derivados

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

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

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

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

(iii) Capital social

Acciones ordinarias

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

Recompra de acciones

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

d) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

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

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

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

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

e) Inventarios

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

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

f) Pagos anticipados

Incluyen principalmente seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia, y anticipos para compra de materiales para remodelación de edificios, los cuales se reciben con posterioridad a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

g) Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

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

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

(ii) Costos subsecuentes

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

(iii) Depreciación

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

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

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

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

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

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

h) Crédito mercantil

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

i) Deterioro

(i) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

(ii) Activos no financieros

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

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

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

j) Otros activos

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período de 10 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 se incluyen ciertos activos recuperables como se describe en la nota 15.

k) Inversión permanente

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

l) Beneficios a empleados

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo

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

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

(ii) Plan de beneficios definidos

Las obligaciones del Grupo respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Grupo y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

(iii) Beneficios por terminación

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

m) Provisiones

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

n) Reconocimiento de ingresos**(i) Servicios de hospedaje**

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

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

(ii) Ingresos por rentas

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

(iii) Ingresos por administración hotelera

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

(iv) Programa de lealtad

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

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

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

o) Costos departamentales

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

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

p) Gastos de publicidad

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

q) Arrendamientos

Pagos por arrendamiento

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

Determinación si un contrato incluye un arrendamiento

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

r) Ingresos y costos financieros

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

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

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

s) Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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

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

t) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)

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

u) Contingencias

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

v) Información por segmentos

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

w) Utilidad por acción

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

4. PRONUNCIAMIENTOS NORMATIVOS **NO ADOPTADOS**

a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e Interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 31 de diciembre de 2015, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

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

NIIF 9 (2014) reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 1o. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está valuando el posible impacto en los estados financieros consolidados.

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

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

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 1o. de enero de 2018 o después, su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados.

- **NIIF 16 Arrendamientos**

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 1o. de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros consolidados.

b) Nueva norma o modificaciones a las normas adoptadas

Durante 2015 no existieron normas o modificaciones a las normas adoptadas por la Compañía,

Durante 2014, el Grupo adoptó la siguiente Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") y modificaciones a normas, incluyendo cualquier modificación resultante a otras normas, con fecha de aplicación inicial al 1o. de enero de 2014.

- **NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Las mejoras a la NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros, respecto a la compensación de activos financieros y pasivos financieros y las revelaciones relacionadas aclararan cuestiones de aplicación existentes relacionadas con los requisitos de compensación. Específicamente, las mejoras aclaran el significado de 'actualmente tiene derecho legal reconocido de compensación' y la 'realización y liquidación simultánea'. El impacto de la adopción de la NIC 32 no es significativo para el Grupo.

5. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

Varias políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la determinación del valor razonable de los activos y pasivos tanto financieros como no financieros. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, se estima a su valor de recuperación tomando en cuenta sus posibilidades manifiestas de incobrabilidad.

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

Marco de administración de riesgos

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

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

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

Riesgo de crédito

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

Cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar

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

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

El Grupo crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

Inversiones

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

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 2015 se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R. L. de C. V. (Ver nota 16).

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo. (Ver nota 22).

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo cambiario

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

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

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

Administración del capital

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

7. ADQUISICIONES DE NEGOCIOS

El 7 de mayo de 2015, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., adquirió un hotel ubicado en el Estado de México, en el municipio de Naucalpan, que opera 215 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Satellite María Barbara" por un monto de \$205,265.

Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables

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

Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V. (Krystal Satellite María Barbara).

	Valores razonables reconocidos al momento de la adquisición
Activos circulantes:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,097
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	3,314
Activos no circulantes:	
Inmuebles, mobiliario y equipo	258,000
Otros activos no circulantes	71
Pasivos circulantes:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(8,753)
Pasivos no circulantes:	
Créditos bancarios	(55,951)
Impuestos diferidos	(59,054)
Activos netos	138,724
Contraprestación pagada en efectivo	(205,265)
Crédito mercantil	\$ (66,541)

Como parte de esta adquisición, el Grupo mantiene un depósito en fideicomiso por un monto de \$14,660 que se liberará una vez que se cumplan ciertas condiciones establecidas en el contrato, en un plazo menor a un año.

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

8. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS DE NEGOCIO

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

	2015			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 363,502	532,477	64,140	960,119
Depreciación y amortizaciones	39,290	37,478	10,902	87,670
Utilidad (pérdida) de operación	97,249	169,795	(58,086)	208,958
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(24,722)	15,142	19,606	10,026

	2014			
	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 245,382	425,098	51,482	721,962
Depreciación y amortizaciones	33,947	39,279	7,158	80,384
Utilidad (pérdida) de operación	59,800	94,250	(29,812)	124,238
Utilidad (pérdida) neta consolidada	10,291	15,053	(35,879)	(10,535)

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2015	2014
Efectivo	\$ 52,008	343,864
Inversiones temporales	45,721	4,269
Total	97,729	348,133
Efectivo restringido	-	187,500
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	97,729	535,633
Efectivo restringido largo plazo	56,792	40,661
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 154,521	576,294

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

10. CUENTAS POR COBRAR

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

	2015	2014
Huéspedes y agencias	\$ 78,832	63,793
Otros	2,655	2,735
	81,487	66,528
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	6,350	7,072
Total de cuentas por cobrar	\$ 75,137	59,456

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

a) Relaciones de control

Al 31 de diciembre de 2015, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

- Casa de Bolsa Ve por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más, División fiduciaria como fiduciario del F/154 (el "Fideicomiso de Control"), el 75.3176% del capital.
- El 24.6824% restante se encuentra en poder del público inversionista.

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

b) Remuneración al personal clave de la administración

Los miembros clave de la administración recibieron las siguientes remuneraciones durante cada uno de los siguientes ejercicios, las cuales se incluyen en costos de personal. (Ver nota 23):

	2015	2014
Beneficio a corto plazo	\$ 26,573	21,774

c) Operaciones con otras partes relacionadas

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

(i) Ingresos

	Valor de la operación	
	2015	2014
Honorarios base de administración:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 8,799	7,532
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	4,336	3,442
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	3,427	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	3,297	2,690
Bear, S. A. de C. V.	2,982	5,271
Honorarios de incentivo:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 10,381	7,992
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	5,200	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	4,336	3,852
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	3,029	2,082
Bear, S. A. de C. V.	3,025	7,888
Ingresos por publicidad corporativa e internacional:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 7,997	7,205
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	695	599
Bear, S. A. de C. V.	660	1,296
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	62	403
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	37	-
Otros ingresos:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 320	88
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	267	54
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	248	30
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	214	-
Bear, S. A. de C. V.	112	-
Gastos		
Gastos reembolsables:		
Bear, S. A. de C. V.	\$ 907	426
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	7,880	7,763

	Valor de la operación	
	2015	2014
Gastos por servicios administrativos:		
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ 6,363	5,331
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	-	1,405
Rentas:		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$ 4,769	2,347
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	-	546
Compra de activo fijo:		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$ -	2,154
Otros gastos recuperables:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 72	136
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	64	102
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	38	62

(ii) Políticas de precios

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

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

	2015	2014
Cuentas por cobrar		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 2,526	579
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,296	1,010
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	1,119	-
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C. V.	1,115	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	934	416
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	4	5
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	4	5
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Deutsche Bank México, S.A.	2	-
Bear, S. A. de C. V.	-	2,863
Total de cuentas por cobrar	\$ 7,002	4,880
Cuentas por pagar		
Bear, S. A. de C. V. \$	33	-
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	21	269
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057	2	-
Total de cuentas por pagar	\$ 56	269

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	2015	2014
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 95,809	138,442
Impuesto sobre la renta por recuperar	16,575	8,695
Deudores diversos	5,504	4,616
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar	413	446
IETU por recuperar	292	354
Otros	202	1
	\$ 118,795	152,554

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito relacionados con otras cuentas por cobrar.

13. INVENTARIOS

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	2015	2014
Alimentos	\$ 2,493	1,498
Bebidas	1,379	922
Otros suministros de operación	2,882	2,083
	\$ 6,754	4,503

14. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

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

	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,706,631	169,024	6,730	2,207,058
Adquisiciones	61,583	2,909	290,977	14,052	28,274	397,795
Enajenaciones	-	-	(3,050)	(1,145)	-	(4,195)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 359,694	29,471	1,994,558	181,931	35,004	2,600,658

	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 359,694	29,471	1,994,558	181,931	35,004	2,600,658
Adquisiciones	-	4,436	39,803	84,244	154,614	283,097
Efecto adquisición María Bárbara	123,348	-	219,388	69,580	-	412,316
Enajenaciones	-	-	(3,687)	(1,285)	-	(4,972)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 483,042	33,907	2,250,062	334,470	189,618	3,291,099
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ -	-	111,147	44,314	-	155,461
Depreciación del ejercicio	-	586	55,376	19,554	-	75,516
Enajenaciones	-	-	(3,050)	(1,145)	-	(4,195)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ -	586	163,473	62,723	-	226,782
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ -	586	163,473	62,723	-	226,782
Depreciación del ejercicio	-	592	56,085	26,456	-	83,133 (1)
Efecto adquisición María Bárbara	-	-	98,059	56,254	-	154,313
Enajenaciones	-	-	(3,688)	(137)	-	(3,825)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ -	1,178	313,929	145,296	-	460,403
Valor en libros:						
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 359,694	28,885	1,831,085	119,208	35,004	2,373,876
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 483,042	32,729	1,942,842	182,465	189,618	2,830,696

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$21,405 y \$95,954, respectivamente.

(1) Las construcciones en proceso corresponden a remodelaciones en Krystal S atelite María Bárbara, Krystal Urban Cancún y el proyecto Krystal Urban Guadalajara.

El 16 de diciembre de 2014, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., adquirió a través de su subsidiaria poseida al 100%, Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V., un hotel de 215 habitaciones en Cancún Quintana Roo, por un monto de USD 17.5 millones, adicionalmente se erogaron gastos relacionados más impuesto al valor agregado, por la adquisición, los cuales se integran como se muestra a continuación:

Activos adquiridos	
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 253,972
Gastos relacionados con la adquisición	9,612
Impuesto al valor agregado de la adquisición	34,632
Contraprestación pagada en efectivo	\$ (298,216)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

15. OTROS ACTIVOS

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	2015	2014
Honorarios extraordinarios ⁽¹⁾	\$ 36,299	40,837
Anticipos para proyectos recuperables ⁽²⁾	18,190	-
Otros	2,567	2,128
	\$ 57,056	42,965

(1) El día 20 de diciembre de 2013 Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., (propietaria del hotel "Krystal Grand Reforma") en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de USD 3,500,000, en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo inicial de 10 años, mismo período en que se efectuará su amortización. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la amortización fue de \$4,537 por cada año.

(2) Corresponde a anticipos para el desarrollo de un proyecto hotelero. (Ver nota 27)

16. DEUDA A CORTO Y LARGO PLAZO

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

	2015	2014
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años. El último pago por 8,700,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.	\$ 367,796	347,655
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.	354,122	319,561
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por \$120,000,000 de pesos, 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 \$36,000,000 de pesos corresponde al 30% del total de la deuda.	120,000	-

	2015	2014
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 18,300,000 de dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años. El último pago por 5,490,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.	277,450	255,127
Total de la deuda, a la hoja siguiente	\$ 1,119,368	922,343
Total de la deuda, de la hoja anterior	\$ 1,119,368	922,343
Intereses devengados por pagar	3,945	2,687
Menos instrumentos financieros	8,303	5,628
Total de la deuda	1,115,010	919,402
Menos vencimientos circulantes	91,726	70,171
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 1,023,284	849,231

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, fue de \$36,187 y \$28,749, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares, (que tiene como coacreditadas a Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.), se muestra a continuación:

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

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

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

- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía cumplía con las obligaciones de hacer y no hacer.

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

17. PROVEEDORES Y PASIVOS ACUMULADOS

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

	2015	2014
Proveedores	\$ 50,584	24,675
Pasivos acumulados	64,770	49,979
	\$ 115,354	74,654

En la nota 22 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez relacionados con proveedores y pasivos acumulados.

18. PROVISIONES

Los movimientos de las provisiones son como se muestran a continuación:

	Sueldos y prestaciones	Servicios	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 4,499	10,233	14,732
Incrementos cargados a resultados	8,161	48,696	56,857
Pagos y cancelaciones	(5,064)	(49,931)	(54,995)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	7,596	8,998	16,594
Incrementos cargados a resultados	21,933	79,151	101,084
Pagos y cancelaciones	(17,009)	(72,453)	(89,462)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 12,520	15,696	28,216

19. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	2015	2014
Prima de antigüedad	\$ 3,306	2,452

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

	Prima de antigüedad	
	2015	2014
OBD al 1o. de enero	\$ 2,452	2,396
Beneficios pagados por el plan	(10)	(443)
Costo laboral del servicio actual	270	244
Costo financiero	319	153
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	275	102
OBD al 31 de diciembre	\$ 3,306	2,452

b) Gasto reconocido en resultados

	Prima de antigüedad	
	2015	2014
Costo laboral del servicio actual	\$ 270	244
Interés sobre la obligación	319	153
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	275	102
	\$ 864	499

El costo neto del período se reconoció en 2015 y 2014 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:

	2015	2014
Tasa de descuento	6.75%	6.75%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	4.64%	4.64%

20. 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 (pérdida) antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resulto de aplicar la tasa del 30% del ISR a la utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad, como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	ISR	
	2015	2014
Gasto (beneficio) "esperado"	\$ 5,532	(1,882)
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(8,701)	(18,243)
Gastos no deducibles	3,696	2,880
Reconocimiento de activos diferidos previamente no reconocidos	9,709	35,660
Gastos de registro y colocación de acciones	-	(14,863)
Beneficios a los empleados no acreditables	-	193
Otros, neto	(1,821)	516
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 8,415	4,261

b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos

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

	ISR	
	2015	2014
Activos diferidos:		
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 114,163	84,796
Provisiones	8,465	4,978
Anticipos de clientes	6,026	4,406
Estimación de cuentas incobrables	1,905	2,121
PTU deducible	285	143
Beneficios a los empleados	992	736
Total de activos diferidos	131,836	97,180
Pasivos diferidos:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	104,331	31,145
Pagos anticipados	2,206	3,861
Otros activos	16,347	12,251
Total de pasivos diferidos	122,884	47,257
Activos diferidos, neto	\$ 8,952	49,923

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

c) Movimientos en las diferencias temporales

	1o. de enero de 2015	Reconocido en resultados	Adquisición negocio	31 de diciembre de 2015
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (31,145)	(14,132)	(59,054)	(104,331)
Pérdidas fiscales por amortizar	84,796	29,367	-	114,163
Provisiones de pasivo	4,978	3,487	-	8,465
Anticipos de clientes	4,406	1,620	-	6,026
Estimación de cuentas incobrables	2,121	(216)	-	1,905
Beneficios a los empleados	736	256	-	992
PTU deducible	143	142	-	285
Pagos anticipados	(3,861)	1,655	-	(2,206)
Otros activos	(12,251)	(4,096)	-	(16,347)
	\$ 49,923	18,083	(59,054)	8,952

	1o. de enero de 2014	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2014
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (48,444)	17,299	(31,145)
Pérdidas fiscales por amortizar	65,188	19,608	84,796
Provisiones de pasivo	4,419	559	4,978
Anticipos de clientes	4,710	(304)	4,406
Estimación de cuentas incobrables	1,841	280	2,121
Beneficios a los empleados	718	18	736
PTU deducible	116	27	143
Pagos anticipados	(2,895)	(966)	(3,861)
Otros activos	-	(12,251)	(12,251)
	\$ 25,653	24,270	49,923

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

	2015	2014
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 220,063	187,700

Al 31 de diciembre de 2015, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año	Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar
2018	\$ 75
2019	5,990
2020	5,287
2021	50,846
2022	28,554
2023	198,939
2024	145,188
2025	165,727
	\$ 600,606

21. CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS

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

a) Estructura del capital social

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

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

b) Fusión de sociedades

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

c) Recompra de acciones

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

El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2015, es de 2,364,866 acciones que equivale al 0.86% del total de acciones en capital social de la Compañía.

De las acciones recompradas 1,651,420 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se espera implementar hasta 2016 y 713,446 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2015 es de \$9.00 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

d) Prima en suscripción de acciones

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

e) Restricciones al capital contable

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

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

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

f) Reserva legal

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el monto de la reserva legal asciende a \$190,493.

g) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2015, es como se muestra a continuación:

	Número de acciones
1o. de enero de 2015	272,913,025
Recompra de acciones	(2,542,019)
Venta de acciones	2,764,128
Saldo final de acciones	273,135,134
Promedio ponderado	271,736,565
Pérdida por acción	0.037

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

a) Riesgo de crédito o contraparte

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

b) Exposición al riesgo de crédito

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

	Valor en libros	
	2015	2014
Cuentas por cobrar	\$ 75,137	59,456
Partes relacionadas	7,002	4,880
Otras cuentas por cobrar	118,795	152,554
	\$ 200,934	216,890

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	
	2015	2014
Nacionales	\$ 55,601	46,481
Otras regiones	19,536	12,975
	\$ 75,137	59,456

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	
	2015	2014
Cliente final	\$ 15,930	14,081
Clientes mayoristas	55,731	41,819
Clientes minoristas	3,476	3,556
	\$ 75,137	59,456

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	
	2015	2014
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)		
BBVA Bancomer	\$ 1,403	-
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	\$ 0.9	245
	\$ 1,404	245

Pérdidas por deterioro

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

	Bruto 2015	Deterioro 2015	Bruto 2014	Deterioro 2014
Al corriente	\$ 48,924	-	33,043	-
Vencido de 0 a 30 días	7,977	-	12,506	-
Vencido de 31 a 120 días	16,043	-	12,001	-
Vencido a más de 120 días	8,543	(6,350)	8,978	(7,072)
	\$ 81,487	(6,350)	66,528	(7,072)

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

	2015	2014
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 7,072	6,137
(Aplicación) incremento del ejercicio	(722)	935
Saldo al final del ejercicio	\$ 6,350	7,072

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no cuente con los fondos suficientes disponibles para cumplir con sus obligaciones relacionadas a sus pasivos financieros. El Grupo busca, en la medida de lo posible, monitorear estas obligaciones, tanto bajo condiciones normales como en escenarios estresados, a fin de no incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo.

A continuación se muestran los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, incluyendo deuda a corto y largo plazo, proveedores, pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas. No se prevé que los flujos de efectivo que se incluyen en el análisis de vencimiento pudieran presentarse significativamente antes, o por montos sensiblemente diferentes:

2015	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 1,115,010	1,317,933	134,776	127,044	141,360	914,753
Proveedores	50,584	50,584	50,584	-	-	-
Pasivos acumulados	64,770	64,770	64,770	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	56	56	56	-	-	-
	\$ 1,230,420	1,433,344	250,186	127,004	141,360	914,753

2014	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 1,103,587	1,286,524	359,780	104,999	111,813	709,933
Proveedores	24,675	24,675	24,675	-	-	-
Pasivos acumulados	49,979	49,979	49,979	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	269	269	269	-	-	-
	\$ 1,178,510	1,361,447	434,703	104,999	111,813	709,933

Riesgo de mercado

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

Exposición a riesgos cambiarios

A continuación se presenta la exposición del Grupo a los riesgos cambiarios, con base en montos nacionales:

	Miles de dólares	
	2015	2014
Cuentas por cobrar a clientes	800	5
Préstamos bancarios garantizados	(57,807)	(75,096)
Proveedores	(476)	(432)
Exposición neta	(57,483)	(75,523)

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de \$17.34 y \$14.73, respectivamente, al 19 de febrero de 2016 el tipo de cambio era de \$18.14

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:

Efecto en miles USD	2015	2014
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	0.05	16.6

Los tipos de cambio del dólar empleados durante el año se muestran a continuación.

	2015	2014
MXN	\$ 17.34	14.73

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2015 y 2014 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad (pérdida) neta en los montos que se muestran en la hoja siguiente. Este análisis se basa en las variaciones del tipo de cambio peso-dólar que el Grupo considera serán razonablemente posibles al cierre del período que abarca el informe. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés, permanecen constantes.

2015	Resultados
USD (2.0% de fortalecimiento)	\$ 3,519

2014	Resultados
USD (1.6% de fortalecimiento)	\$ 1,877

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015, 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:

Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2015	Incremento			Decremento		
	Δ \$1.5	Δ \$1.0	Δ \$0.5	∇ \$0.5	∇ \$1.0	∇ \$1.5

Sensibilidad al tipo de cambio
sobre opciones de tasa
(LIBOR 3M)

0.1	0.1	0.0	0.0	(0.1)	(0.1)
-----	-----	-----	-----	-------	-------

Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2014	Incremento			Decremento		
	Δ \$1.5	Δ \$1.0	Δ \$0.5	∇ \$0.5	∇ \$1.0	∇ \$1.5

Sensibilidad al tipo de cambio
sobre tasa (LIBOR 3M)

25	17	8	-8	-17	-25
----	----	---	----	-----	-----

Riesgo de tasa de interés

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

Perfil

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

	Valor en libros	
	2015	2014
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros en USD	\$ (994,679)	(1,145,579)
Pasivos financieros en MXN	(117,790)	-
	\$ (1,112,469)	(1,145,579)

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:

Efecto en miles de pesos	Valor razonable	
	2015	2014
Opciones de tasa de interés (TIE 91) BBVA Bancomer	\$ 1,403	-
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	0.9	245
	\$ 1,404	245

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
2015		
Deuda a tasa variable	17,012	(17,012)
2014		
Deuda a tasa variable	13,742	(13,742)

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

Un aumento o disminución de la tasa de interés, al cierre del ejercicio, podría afectar la valuación de los instrumentos financieros; y, por lo tanto, impactar las ganancias o pérdidas del ejercicio. Este análisis está basado en los cambios que podría sufrir la tasa de interés Libor bajo 6 diferentes escenarios (+/- 5, +/- 10 y +/- 15 puntos base). El análisis asume que todas las demás variables permanecen constantes y representa el cambio que sufriría la imposición en caso de ocurrir fluctuaciones en los escenarios mencionadas:

Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2015	Incremento				Decremento	
	△ 150 pb	△ 100 pb	△ 50 pb	▽ 50 pb	▽ 100 pb	▽ 150 pb
Opciones de tasa de interés (TIE 91)	680	355	125	(35)	(7)	50
Sensibilidad tasa de interés						

Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2015	Incremento				Decremento	
	△ 150 pb	△ 100 pb	△ 50 pb	▽ 50 pb	▽ 100 pb	▽ 150 pb
Opciones de tasa de interés (LIBOR)	2	1	0.4	(0.3)	(0.5)	(0.7)
Sensibilidad tasa de interés						

Efecto en miles de pesos 31 de diciembre de 2015	Δ 150 pb	Incremento		Decremento		
		Δ 100 pb	Δ 50 pb	▽ 50 pb	▽ 100 pb	▽ 150 pb
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)						
Sensibilidad tasa de interés	151	95	45	40	(75)	(105)

Clasificación contable y valor razonable de instrumentos financieros derivados

Valor razonable y costo amortizado

A continuación se presenta el valor razonable de los activos y pasivos financieros, junto con el costo amortizado:

	Valor en libros	Valor razonable
Balance al 31 de diciembre de 2015		
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)		
BBVA Bancomer	\$ 1,403	1,403
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	0.9	0.9
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ 1,404	1,404

	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios garantizados		
Préstamos bancarios en USD		
BBVA Bancomer	\$ 994,679	1,121,677
Préstamos bancarios en MXN		
BBVA Bancomer	117,790	139,126
Total Préstamos bancarios	\$ 1,112,470	1,260,803
Préstamos bancarios garantizados		
BBVA Bancomer	\$ 1,145,579	1,240,643
Total Préstamos bancarios	\$ 1,145,579	1,240,643

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:

	2015	2014
Derivados - tasa LIBOR	0.43%-2.15%	0.26%-1.18%
Derivados - tasa TIIE	3.58%-9.32%	-

Las tasas anteriores cubren los descuentos hasta el vencimiento, siendo el vencimiento mayor en 2023 (Plazo 2,752 días al 31 de diciembre de 2015).

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
31 de diciembre de 2015			
Opción de tasa de interés (TIIE 91)	\$ -	1,403	-
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)	-	0.9	-
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	1,404	-
Préstamos bancarios en USD	\$ -	1,121,677	-
Préstamos bancarios en MXN	-	139,126	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	1,260,803	-

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
31 de diciembre de 2014			
Opciones de tasa de interés	\$ -	245	-
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	245	-
Préstamos bancarios garantizados	\$ -	1,240,643	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	1,240,643	-

23. COSTOS DE PERSONAL

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

	2015	2014
Sueldos y salarios	\$ 136,047	107,423
Aguinaldo	8,793	6,453
Bono anual	11,315	6,329
Compensaciones	3,633	1,716
	\$ 159,788	121,921

24. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

a) Arrendamientos como arrendatario

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

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

	2015	2014
Menores a un año	\$ 6,801	4,132
Entre uno y cinco años	19,742	16,526
	\$ 26,543	20,658

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 se reconoció la cantidad de \$6,398 y \$4,082, 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:

	2015	2014
Menores a un año	\$ 1,875	1,133
Entre uno y cinco años	9,988	7,760
Mayores a 5 años	3,026	3,330
	\$ 14,889	12,223

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, se reconocieron \$7,759 y \$7,750, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

25. CONTINGENCIAS

Litigios

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

Contingencias fiscales

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

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

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

26. COMPROMISOS

- a) El día 12 de junio de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (GHSF) celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca "Hilton Garden Inn" ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. GHSF tuvo un porcentaje de interés de participación del 15% en el capital de la nueva compañía.
- b) El día 17 de junio de 2013, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Hampton Inn & Suites" y bajo el nombre comercial de "Hampton Inn & Suites Paraíso".

- c) El día 20 de diciembre de 2013, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., (compañía relacionada) en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Grand" y bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Reforma Uno".
- d) El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, S. de R. L. de C. V., celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos, S. A. de C. V., en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Krystal Urban" bajo el nombre comercial "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de Mexico".

27. EVENTOS SUBSECUENTES

El 14 de enero de 2016, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., realizó un aumento de capital por \$60 millones de pesos en su subsidiaria Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V., con estos recursos dicha subsidiaria adquirió un terreno en la Ciudad de México, cuyo objeto es construir un hotel.

28. INFORMACIÓN FINANCIERA RELEVANTE (NO AUDITADA) – CALCULO DEL EBITDA AJUSTADO

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

	2015	2014
Utilidad de operación	\$ 208,958	124,238
Depreciación y amortización	87,670	80,384
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	13,166	5,058
Otros gastos indirectos no recurrentes	9,019	1,677
EBITDA ajustado	\$ 318,813	211,357

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

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

INFORMACIÓN A 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

Miguel A. Bornacini Reynoso

inversionistas@gsf-hotels.com
T. (52) 55 5261-0800

DIRECTOR DE FINANZAS

Enrique Martínez Guerrero

emartinez@gsf-hotels.com
T. (52) 55 5261-0804

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.

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

www.gsf-hotels.com