

Informe Anual
2016

Santa Fe
grupo | hotelero

BASES
SÓLIDAS
CRECIMIENTO CONTINUO



NUESTRAS BASES, NUESTRA FUERZA.

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

Nuestra plataforma actual incluye marcas propias como Krystal Resorts, Krystal Grand, Krystal Beach y Krystal Urban, franquicias y marcas licenciadas como Hilton.

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

Nuestro equipo directivo cuenta con una larga historia de éxito en la industria hotelera en México con una experiencia combinada de más de 100 años. Durante su trayectoria, el equipo ha adquirido, operado y desarrollado, conjuntamente, más de 10,000 habitaciones en México y Latinoamérica.

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

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



CONTENIDO

- | | | | | | |
|----|--|----|----------------------------|----|---|
| 02 | Misión y Visión | 22 | Segmentación de Marca | 43 | Equipo Directivo |
| 04 | Datos Sobresalientes | 24 | La marca KRYSTAL | 44 | Consejo de Administración |
| 14 | Mensaje del Presidente del Consejo de Administración | 26 | Inversiones | 45 | Comentarios y Análisis de la Situación Financiera |
| 16 | Mensaje del Director General | 30 | Oferta Pública Subsecuente | 54 | Estados Financieros Consolidados |
| 18 | Nuestra Presencia | 32 | Sostenibilidad | | |
| 20 | Portafolio de Hoteles | 40 | Premios y Reconocimientos | | |
| | | 42 | Gobierno Corporativo | | |

Krystal Monterrey
Monterrey, Nuevo León

MISIÓN

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



VISIÓN

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

Krystal Grand Punta Cancún
Cancún, Quintana Roo



DATOS SOBRESALIENTES

Cifras en miles de pesos

ESTADO DE RESULTADOS	2016	2015	% VAR.
Ingresos por Habitaciones	708,014	555,730	27.4
Ingresos por Alimentos y Bebidas	332,351	268,851	23.6
Otros Ingresos de Hoteles	102,591	84,940	20.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	78,209	50,598	54.6
Ingresos Totales	1,221,165	960,119	27.2
Costos y Gastos Operativos	457,166	384,231	19.0
Administración y Ventas	320,489	242,568	32.1
Otros Gastos	17,391	14,508	19.9
Depreciación y Amortización	112,058	87,670	27.8
Total Costos y Gastos	907,104	728,977	24.4
Gastos de Expansión y Apertura Nuevos Hoteles	18,286	13,165	38.9
Total Gastos No Recurrentes	5,860	9,019	(35.0)
UAFIDA	426,119	318,813	33.7
Margen de UAFIDA (%)	34.9%	33.2%	1.7 pt
Utilidad de Operación	289,913	208,958	38.7
Margen de Operación (%)	23.7%	21.8%	1.9 pt
Gasto por Intereses, Neto	(33,294)	(31,764)	4.8
Pérdida en Cambios, Neta	(59,471)	(158,021)	(62.4)
Otros Costos Financieros	(2,158)	(780)	176.6
Costo Financiero, Neto	(94,923)	(190,565)	(50.2)
Participación en Resultados de Inversiones Permanentes	2,491	48	NA
Utilidad Antes de Impuestos	197,481	18,441	NA
Impuestos a la Utilidad	37,262	8,415	NA
Utilidad Neta	160,219	10,026	NA
Margen de Utilidad Neta (%)	13.1%	1.0%	12.1 pt.

Los ingresos totales continuaron con un crecimiento sostenido y para el año 2016 alcanzaron **PS. 1,221.2 millones**, lo que representó un **27.2%** más comparado con 2015.

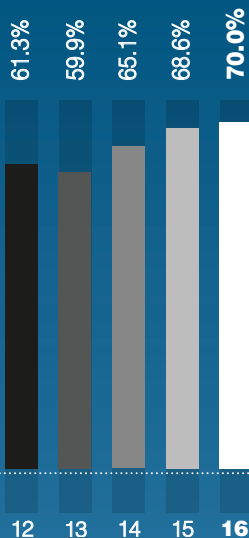
UN AÑO MÁS DE RESULTADOS POSITIVOS

que nos permiten seguir avanzando con pasos firmes.

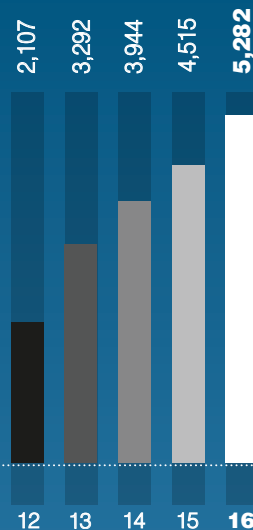
(1) Incluye hoteles propios y de terceros administrados por la Compañía

(2) Incluye habitaciones en Operación y en Construcción.

OCUPACIÓN ¹

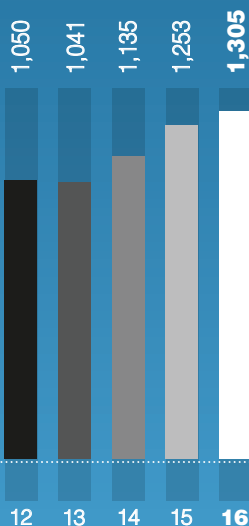


TOTAL DE HABITACIONES ²



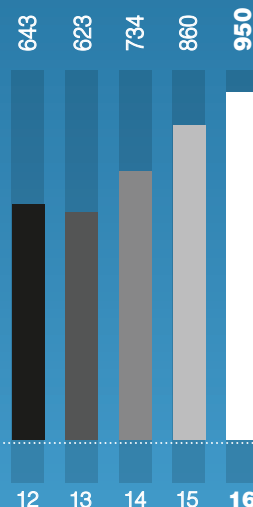
TARIFA PROMEDIO ¹ DIARIA (ADR)

Pesos



INGRESO POR HABITACIÓN ¹ DISPONIBLE (RevPAR)

Pesos





4,324

HABITACIONES EN OPERACIÓN,

y 958 habitaciones en construcción
en la Ciudad de México, Cancún y
Puerto Vallarta, con un total de
19 hoteles y 5,282
habitaciones en 2016.

Krystal Grand Los Cabos
Los Cabos, Baja California Sur







17%
DE CRECIMIENTO
EN HABITACIONES DE
LA MARCA KRYSTAL
EN EL 2016,

que representan más
de 570 habitaciones.



Krystal Satélite María Bárbara
Satélite, Estado de México




22%

DE INCREMENTO
EN INVERSIONES
EN 2016.

Más de PS. 729 millones de pesos se invirtieron durante 2016 en proyectos de construcción, adquisiciones, conversión de uso y remodelaciones.

Krystal Satélite María Bárbara
Satélite, Estado de México





LA
SOSTENIBILIDAD
ES UN EJE
FUNDAMENTAL
DE **NUUESTRO**
CRECIMIENTO.



MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El año 2016 fue otro excelente año para Grupo Hotelero Santa Fe, donde seguimos consolidando nuestro crecimiento y mostramos incrementos mayores a los esperados tanto en ingresos como en rentabilidad. A mediados del año llevamos a cabo una exitosa Oferta Pública Subsecuente global de acciones la cual nos ayudó a continuar con nuestros planes de expansión.

El aumento en el número de turistas y en su derrama económica hasta niveles récord han transformado al Turismo en un auténtico motor de desarrollo para México. El sector turismo ha experimentado incrementos históricos. Durante el 2016 el PIB del sector turismo creció por encima del promedio nacional, representando un 8.9% del PIB del país.

En México llegamos a los 35 millones de visitantes internacionales, captando más ingresos que el petróleo para el año. A lo largo del 2016 agregamos dos hoteles al portafolio, uno en propiedad y el otro en contrato de operación con terceros. Estas adiciones están completamente en línea con el perfil de hoteles que buscamos, ubicaciones irremplazables y productos de gran calidad, ambos en el segmento urbano. Adicionalmente anunciamos tres expansiones de hoteles propios en el segmento de resort, que incluyen 508 habitaciones nuevas.

En junio realizamos exitosamente una oferta pública subsecuente global de acciones, fortaleciendo nuestra solidez financiera al incrementar el capital contable de la Compañía en un 88% en comparación con el año anterior. La oferta se realizó a menos de dos años de la Oferta Pública Inicial, lo cual habla de la capacidad de la Compañía para utilizar los recursos obtenidos. Nuevamente, el capital obtenido será destinado para continuar con nuestros planes de expansión, con lo cual esperamos replicar los fuertes crecimientos que hemos tenido desde nuestra Oferta Inicial a la fecha.

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 2016, misma que excedimos en un 14%.

A principio del 2017, cerramos la adquisición del 50% de dos hoteles en Los Cabos y Nuevo Vallarta, que serán comercializados bajo la marca Krystal Grand. Ambos destinos son estratégicos para nosotros debido a las proyecciones de crecimiento de las mismas aunado con nuestro nuevo solido portafolio con presencia los principales destinos de playa en México. **Con estos proyectos, HOTEL llegará a 23 hoteles en operación con 6,507 cuartos y la marca Krystal Grand se expandirá de 4 a 6 hoteles.**



Señores accionistas, les agradecemos 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 con el apoyo de todos los que colaboramos en el Grupo, con la clara misión de seguir haciendo que las estancias de nuestros huéspedes sean experiencias inolvidables.

Carlos Gerardo Ancira Elizondo
Presidente del Consejo de Administración

Durante el 2016 el PIB del sector turismo creció por encima del promedio nacional, representando un

8.9% del PIB del país.

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

2016 fue otro año record para el sector turístico y el hotelero en México. Al igual que en los años pasados, 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 aproximadamente 20 mil millones de dólares, un 10% mayor que el año anterior. También el viajero nacional sigue aumentando de forma importante, en los últimos 4 años, el turismo doméstico se incrementó a una tasa de 20%. Sólo en 2016 hubo 226 millones de viajes de mexicanos dentro del territorio, de los cuales 90 millones los viajeros llegaron a un hotel. Los turistas que llegan por vía aérea crecieron a un ritmo del 10.7 por ciento, impulsado por la continua expansión en conectividad. La ocupación hotelera en el país rebasó el 60% durante el año y en los resorts rebasó el 65%, cifras record de los últimos años. En el caso de Grupo Hotelero Santa Fe hemos logrado resultados extraordinarios, la ocupación alcanzó un 70% considerando nuestro portafolio completo. Tuvimos un incremento en las ventas de un 27% que se tradujo en un incremento del 34% del UAFIDA; respecto al RevPAR experimentamos un incremento en todo el portafolio del 13% del cual el precio medio por habitación contribuyó con la mayoría del incremento.

Respecto del crecimiento de nuestro portafolio de hoteles operando, incrementamos en un 22% el número de habitaciones. Esto lo logramos agregando el Krystal Urban Guadalajara y el Krystal Monterrey. Adicionalmente anunciamos el inicio de construcción de dos propiedades gran turismo bajo la marca Krystal Grand en avenida Insurgentes en la Ciudad de México. El primero es el Krystal Grand Suites que contará con 200 habitaciones y se espera su apertura para el tercer trimestre de 2017. El segundo es el Krystal Grand Insurgentes que se encuentra frente al World Trade Center, contará con 250 habitaciones y se espera su apertura para el segundo semestre del 2018. Durante el año también anunciamos la expansión de 192 habitaciones del Hilton Puerto Vallarta, que representa un incremento de 74% del inventario del hotel. En julio también anunciamos la expansión del Krystal Grand Punta Cancún que consta de la construcción de una nueva torre con 100 suites cuya apertura se espera para el tercer trimestre del año 2017. En el caso de hoteles que hemos adquirido, se ha logrado una mejora importante en su desempeño, y un claro ejemplo es el Krystal Satélite María Bárbara que en el 2016 logró aumentar su UAFIDA en más de 35%.

Una parte importante de este crecimiento es debido a la colocación exitosa de más de mil ochocientos millones de pesos en nuestra oferta publica subsecuente que se llevó a cabo en junio del 2016. Con esta oferta logramos aumentar nuestro capital en 88% fortaleciendo nuestra posición financiera. En cuanto a las acciones flotadas, hicimos un incremento de 27% a 46%, logrando un importante aumento en la liquidez y pasar de esta forma a bursatilidad media según el índice de bursatilidad publicado por la Bolsa Mexicana de Valores. Los recursos obtenidos de la Oferta serán destinados principalmente para continuar con los planes de expansión de la Compañía.



Sin duda, los logros de este año son producto del enorme esfuerzo de nuestros más de 2,600 colaboradores. Ellos han hecho posible estos resultados, por lo que les agradezco a todos sus esfuerzos. A nuestros accionistas, me gustaría agradecerles su confianza y formar parte de esta gran historia de crecimiento, pueden estar seguros que seguimos trabajando arduamente para cumplir con el objetivo de que nuestros clientes tengan experiencias placenteras e inolvidables.

Francisco Zinser Cieslik
Director General

2016 fue otro año record para el sector turístico y hotelero en México.

Nos seguimos posicionado en los destinos más importantes del país.

Al cierre del 2016
contamos con un total de
17 hoteles
en operación.



Tenemos presencia
estratégica de
norte a sur
del país.



CANCÚN

- 1 KRYSTAL RESORT CANCÚN
- 2 KRYSTAL GRAND PUNTA CANCÚN
- 3 KRYSTAL URBAN CANCÚN

CDMX y área metropolitana

- 4 KRYSTAL GRAND REFORMA UNO
- 5 KRYSTAL URBAN AEROPUERTO CDMX
- 6 KRYSTAL SATÉLITE MARÍA BÁRBARA
- KRYSTAL GRAND SUITES
- KRYSTAL GRAND INSURGENTES

MONTERREY

- 7 HILTON GARDEN INN MONTERREY
- 8 HILTON GARDEN INN MONTERREY AEROPUERTO
- 9 KRYSTAL MONTERREY
- AC BY MARRIOTT DISTRITO ARMIDA

LOS CABOS

- KRYSTAL GRAND LOS CABOS

NUEVO VALLARTA

- KRYSTAL GRAND NUEVO VALLARTA

PUERTO VALLARTA

- 10 KRYSTAL RESORT PUERTO VALLARTA
- 11 HILTON PUERTO VALLARTA

GUADALAJARA

- 12 HILTON GUADALAJARA
- 13 KRYSTAL URBAN GUADALAJARA

IXTAPA

- 14 KRYSTAL RESORT IXTAPA

ACAPULCO

- 15 KRYSTAL BEACH ACAPULCO

PACHUCA

- KRYSTAL PACHUCA

TABASCO

- 16 HAMPTON INN & SUITES PARAISO TABASCO

CIUDAD JUÁREZ

- 17 KRYSTAL URBAN CIUDAD JUAREZ

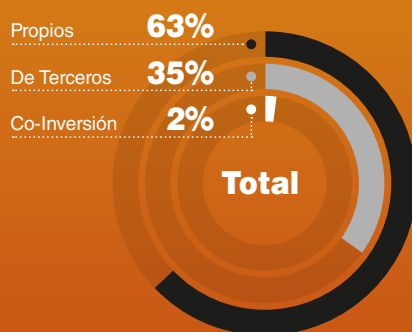
- en operación
- en construcción
- en expansión
- apertura 2017

PORTAFOLIO DE HOTELES

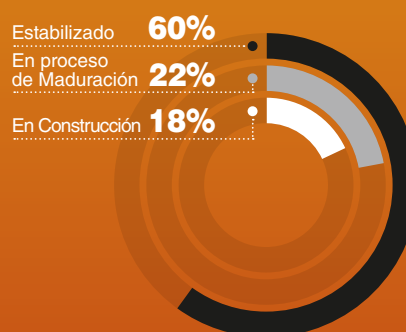
No.	NOMBRE DEL HOTEL	TOTAL DE HABITACIONES	PROPIEDAD	TIPO
1	Hilton Guadalajara	450	100%	Urbano
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	100%	Urbano
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano
4	Krystal Grand Reforma Uno	500	-	Urbano
5	Krystal Urban Cancún	224	100%	Urbano
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	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
10	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano
11	Krystal Monterrey	207	-	Urbano
SUBTOTAL URBANO		2,353		
12	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa
13	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa
14	Krystal Resort Puerto Vallarta	260	-	Playa
15	Hilton Puerto Vallarta Resort	259	100%	Playa
16	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa
17	Krystal Grand Punta Cancún	295	100%	Playa
SUBTOTAL PLAYA		1,971		
TOTAL EN OPERACIÓN		4,324		
18	Krystal Grand Suites	200	50%	Urbano
19	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano
	Ampliación Krystal Grand Punta Cancún	100	100%	Playa
	Ampliación Hilton Puerto Vallarta	192	100%	Playa
	Ampliación Krystal Puerto Vallarta	216	100%	Playa
TOTAL EN DESARROLLO		958		
TOTAL 2016		5,282		
20	Krystal Pachuca	124	-	Urbano
21	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa
22	Krystal Grand Nuevo Vallarta	215	50%	Playa
23	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano
	Ampliación Krystal Grand Nuevo Vallarta	264	50%	Playa
TOTAL al 31 de Marzo 2017		6,507		

Resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de **5,282 habitaciones** operadas y en desarrollo.

Propiedad

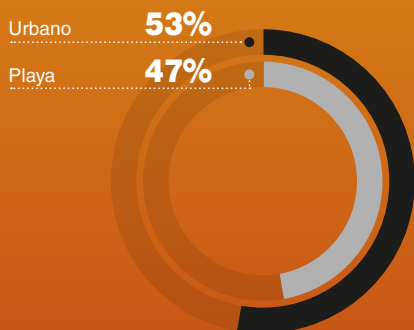


Estabilización

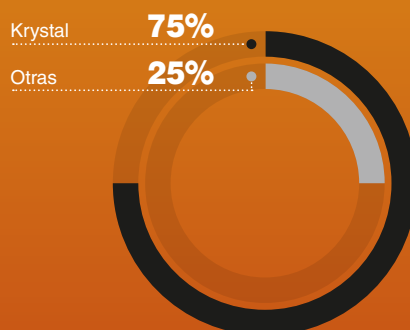


CATEGORÍA	MESES EN OPERACIÓN	ESTABILIZADO	CIUDAD	ESTADO
Gran Turismo	>36	Sí	Guadalajara	Jalisco
4 estrellas	>36	Sí	Monterrey	Nuevo León
4 estrellas	>36	Sí	Ciudad Juárez	Chihuahua
Gran Turismo	>36	Sí	Ciudad de México	Ciudad de México
4 estrellas	25	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
5 estrellas	20	En Proceso	Estado de México	Estado de México
4 estrellas	17	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
4 estrellas	15	En Proceso	Paraíso	Tabasco
4 estrellas	13	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
4 estrellas	10	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
5 estrellas	6	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
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	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
5 estrellas	Apertura estimada 3T-17		Ciudad de México	Ciudad de México
Gran Turismo	Apertura estimada 1S-18		Ciudad de México	Ciudad de México
Gran Turismo	Apertura estimada 3T-17		Cancún	Quintana Roo
Gran Turismo	Apertura estimada 4T-17		Puerto Vallarta	Jalisco
5 estrellas	Apertura estimada 4T-17		Puerto Vallarta	Jalisco
4 estrellas	Apertura estimada 1T-17		Pachuca	Hidalgo
Gran Turismo	Apertura estimada 1T-17		Los Cabos	Baja California Sur
Gran Turismo	Apertura estimada 1T-17		Nuevo Vallarta	Nayarit
4 estrellas	Apertura estimada 2T-19		Monterrey	Nuevo Leon
Gran Turismo	Apertura estimada 4T-17		Nuevo Vallarta	Nayarit

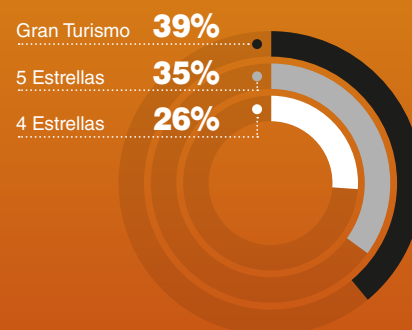
Segmento



Marca



Categoría



SEGMENTACIÓN DE LA 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, con productos y servicios de la mejor calidad, para los viajeros exigentes. Es referencia en cada uno de los destinos en los que tiene presencia.



KRYSTAL GRAND
"Siéntete Especial"



KRYSTAL
hotel & resort

LA CALIDAD TRADICIONAL KRYSTAL

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



KRYSTAL
hotels and resorts
"Viajes con Sentido"



LA MÁS NUEVA EVOLUCIÓN A LA FAMILIA KRYSTAL

Está enfocada al cada vez más exigente y productivo viajero de negocios.

El huésped busca una experiencia moderna, en ubicaciones irremplazables y un servicio personalizado. Para ello ofrecemos un producto cómodo y funcional a través del cual brindamos el mayor aprovechamiento del tiempo a nuestros huéspedes.



KRYSTAL URBAN
"Redefine los Negocios"



DE RECIENTE CREACIÓN

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



KRYSTAL BEACH
"Escapada Familiar"



LA MARCA KRYSTAL

El crecimiento e impulso que seguimos dando a la marca Krystal, nos ha permitido sentar las bases para posicionar a nuestros hoteles dentro de las marcas más reconocidas a nivel nacional, y como parte de nuestro plan de expansión, continuamos con las obras del hotel Krystal Grand Insurgentes, Krystal Grand Suites; ambos ubicados en una de las zonas comerciales y turísticas más importantes de la Ciudad de México, así como también con las aperturas del Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta.

Dos de los eventos más relevantes que tuvimos en el año para la marca fueron: la apertura del Krystal Urban Guadalajara como hotel propio y la obtención de la administración del Krystal Monterrey.

Krystal Monterrey
Monterrey, Nuevo León



54.6%

Crecimiento en honorarios
por administración de
hoteles de terceros.

KRYSTAL REWARDS®

Nuestro programa de Lealtad "Krystal Rewards" continúa fortaleciéndose año tras año, contribuyendo a generar ventas recurrentes y ofreciendo beneficios únicos a todos nuestros huéspedes.



Krystal Urban Guadalajara
Guadalajara, Jalisco





INVERSIONES

Adicional a la construcción del Krystal Grand Insurgentes, Krystal Grand Suites y las próximas aperturas del Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta, llevamos a cabo la ampliación del Krystal Grand Punta Cancún y adquirimos inmuebles para la ampliación del Hotel Hilton Puerto Vallarta. De igual manera llevamos a cabo renovaciones importantes en los hoteles Krystal Satélite María Bárbara, Hilton Guadalajara y Krystal Urban Cancún.

En Grupo Hotelero Santa Fe continuaremos con un agresivo plan de inversiones en construcción y adquisición de nuevos hoteles; así como también para ampliaciones, renovaciones y remodelaciones de los activos fijos de manera rutinara.





En 2016 se comenzaron las ampliaciones del Hilton Puerto Vallarta y del Krystal Grand Punta Cancún para aumentar su capacidad instalada en

192 y 100
suites
respectivamente.

Hilton Puerto Vallarta
Puerto Vallarta, Jalisco



El rubro por ingresos en alimentos y bebidas sigue entregando excelentes resultados año tras año y para el 2016 logramos **Ps. 332 millones** de ventas lo que representa

un crecimiento de

23.6%

contra el año anterior.



Hilton Guadalajara
Guadalajara, Jalisco



El crecimiento en el rubro de alimentos y bebidas significó más de Ps. 332 millones en 2016 y fue impulsado por la evolución de los hoteles propios estabilizados, principalmente por las mejoras en los centros de consumo de los hoteles Krystal Grand Punta Cancún, Hilton Guadalajara y Hilton Puerto Vallarta. El porcentaje restante provino del desempeño de los hoteles propios en etapa de estabilización y la adición del hotel Krystal Urban Guadalajara, que no formaba parte del portafolio a finales del 2015.

Conceptos innovadores, un extremo cuidado en la preparación y presentación de los alimentos, altos estándares de calidad en todas nuestras materias primas y espacios renovados con gran diseño y decoración, han logrado que nuestros centros de consumo incrementen significativamente sus ventas y se ubiquen en un nivel de calidad que es digno de los gustos más exigentes.





OFERTA PÚBLICA SUBSECUENTE

La Oferta Publica Subsecuente realizada en Junio 2016 fue de **215.58** millones de acciones a Ps. 8.5 por acción ó **Ps. 1,832.5 millones** para continuar nuestro plan de expansión, logrando una sobre suscripción de 2X.

El capital se incrementó en 88.1%, fortaleciendo nuestra posición financiera.

Las acciones se incrementaron de **275.50** millones a **491.08** millones y **el float se incrementó de 27.2% a 46.12%** ó **2.34x** en términos de número de acciones.





Aumento del volumen diario desde la oferta pública subsecuente:

13x



Krystal Grand Los Cabos
Los Cabos, Baja California Sur



SOSTENIBILIDAD

Nuestro compromiso ha quedado manifiesto a través de la relación con todas nuestras partes interesadas así como a través de la generación de vínculos interinstitucionales, con un espíritu de vocación y servicio, actitud positiva, honestidad y lealtad.

El Compromiso de Grupo Hotelero Santa Fe con la Sostenibilidad

Hemos declarado expresamente nuestro rechazo a toda forma de discriminación, maltrato o abuso hacia cualquier ser vivo, estamos comprometidos con las mejores prácticas del sector, con la reducción del impacto ambiental, con la transparencia y el desempeño ético, así como con el desarrollo de las comunidades en las que operamos. De igual forma, promovemos, desarrollamos y ejercemos la Responsabilidad Social para:

- Alcanzar el bienestar social y sus objetivos estratégicos.
- Gestionar la empresa desde los principios definidos por los Valores del Grupo, los cuales deben estar presentes en cualquier proyecto empresarial que se desarrolle.
- Establecer vínculos estables y de equidad con los Grupos de Interés con los que se relaciona la empresa.

Más de 2600
colaboradores
comprometidos

El capital humano de nuestro grupo, 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 2016 tuvimos un ratio de 0.6 empleados promedio por habitación. En el mes de abril, como resultado de encuestas a nuestro personal, logramos el distintivo Súper Empresas Expansión 2016.





- Gestionar los riesgos y oportunidades de negocio derivados de la evolución del entorno en el que la compañía desarrolla sus actividades.
- Transmitir el valor social de la empresa en cada hotel que opera, para conciliar su actividad económica, social y medioambiental con el valor de las actividades no lucrativas que se lleven a cabo.

Modelo de Gestión en Sostenibilidad

Buscamos la mejora continua en nuestro desempeño social y ambiental para colaborar con nuestros diversos grupos de interés. Por lo anterior hemos definido:

Ámbito Económico

Nuestra responsabilidad se circunscribe para este ámbito a una actuación ética y proactiva con:

- Socios y Accionistas, brindándoles certeza y seguridad financiera sobre su inversión, procurando maximizar los beneficios en el corto, mediano y largo plazo;
- Clientes, proporcionarles una estancia en nuestros hoteles con la mejor calidad, con un elevado compromiso de mejora continua;
- Proveedores, para entablar excelentes relaciones comerciales basadas en la transparencia y la honestidad, cumpliendo cabalmente con todos los compromisos adquiridos;
- Colaboradores, construyendo espacios laborales de respeto, inclusión social, desarrollo personal, profesional y familiar, que promuevan la superación;
- Competidores, generando espacios para un mercado íntegro, ético y de sana competencia.



Asumimos la Responsabilidad Social Empresarial como un asunto estratégico y transversal a nuestras operaciones, la cual fortalece nuestras decisiones de negocio y visión de largo plazo como Ciudadanos Corporativos Responsables, en donde nuestras acciones van más allá del cumplimiento de la ley.





Hemos desarrollado e implementado diversas políticas para el desarrollo social interno y externo, dentro de las cuales destaca nuestra política de Equidad de Género que promueve la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

Ámbito Social

Las empresas, al igual que la propia sociedad, no son estáticas. La competencia y las fuerzas del mercado exigen que una empresa se adapte a las circunstancias cambiantes, hoy el tema de la ciudadanía corporativa y el civismo empresarial rodea a las empresas y exige de ellas una actitud responsable como ente integrante de la sociedad, imponiendo en primera instancia un buen comportamiento corporativo.

Para nosotros, es importante la Política de Inclusión Laboral a personas mayores y/o con discapacidad, que promueve la contratación de grupos usualmente excluidos, y finalmente es relevante la firma que realizamos del Código de Conducta Nacional para la Protección de niños, niñas y adolescentes del Sector de los Viajes y el Turismo, en donde nos hemos comprometido con la tarea que han planteado las instituciones responsables de la iniciativa.

Ámbito Ético

Como parte de nuestras prácticas corporativas, aportamos recursos a la sociedad, hacemos uso positivo de nuestra influencia para gestionar con diversas partes interesadas, participamos en actividades de Sostenibilidad y coadyuamos en la solución de los problemas de interés público de las comunidades en donde operamos.

Dadas las situaciones ambientales, sociales y económicas del país, Grupo Hotelero Santa Fe, coadyuva a promover y generar cooperación entre la organización y la sociedad, trabajamos para que el capital humano que forma parte de nuestra empresa, sea el principal factor de impacto hacia el desarrollo social de las comunidades.

Para impulsar estos logros hemos llevado a cabo la capacitación del 90% de nuestros colaboradores y el 95% de las nuevas contrataciones acerca del Código de Ética y Conducta. Contamos con una Línea Ética “Tips Anónimos” para fortalecer nuestra cultura organizacional.

Ámbito Medioambiental

En materia operativa, promovemos el uso eficiente y responsable de los recursos naturales, de tal forma que nuestro compromiso voluntario es superar la normatividad en materia ambiental, en todo lo referente al uso y tratamiento eficiente de agua, generación de desechos, eficiencia energética, uso de tecnologías y construcciones amigables con el medio ambiente, entre otros.



Hemos establecido diversas políticas, reglamentos, procedimientos, programas y otros, que impulsan nuestro desempeño y compromiso ambiental, en donde los recursos asignados permiten la viabilidad en el cumplimiento de los objetivos, así como con la capacidad operativa de responder ante los retos planteados.

Asimismo, hemos capacitado e involucrado en los programas en la materia a nuestros más de 2600 colaboradores así como a nuestros proveedores, para que las partes interesadas estratégicas sean parte de la cultura y coparticipes de nuestro compromiso con el presente y futuro de la organización.

Medición de Impacto

Las diversas áreas organizacionales cuentan con sus indicadores corporativos, durante 2016, nos hemos dado a la tarea de iniciar con el proceso de definición e inicio de implementación de los indicadores corporativos, que incidan directamente con los objetivos en materia de Sostenibilidad, por lo que uno de nuestros compromisos para 2017, será establecer una base sólida de indicadores que faciliten estructurar de manera cualitativa y cuantitativa nuestros resultados y al mismo tiempo lograr que sean comparables año con año para poder presentar a nuestros diversos grupos de interés, nuestros desempeño en Sostenibilidad.

Comunicación en materia de Sostenibilidad

A partir de nuestros compromisos en Sostenibilidad y considerando nuestras metas en Responsabilidad Social, contamos con un Plan de Comunicación que permite el diálogo con nuestros grupos de interés, el cual esta soportado en sus acciones, alcances y resultados. Para ello, se utilizan las siguientes herramientas:

- ACCESS nuestro portal de Intranet
- Internet
- Correo electrónico
- Mural
- Revista de comunicación interna Santa Fe New
- Línea Ética "Tips Anónimos"

Agradecemos las aportaciones de socios y colaboradores, que han contribuido tanto en oficinas corporativas como en cada uno de los hoteles de nuestro grupo, para el logro de las metas que se han alcanzado gracias al compromiso y trabajo de todos los involucrados, no sólo en las acciones de Responsabilidad Social, sino en el trabajo que desempeñan día a día, para crear mejores prácticas de negocios y de Sostenibilidad para fortalecer a nuestra compañía.

Contamos con un Plan de Comunicación que permite el diálogo con nuestros grupos de interés.





PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS



HIGH TECHNOLOGY

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

LOS HOTELES QUE CUENTAN CON ESTE PREMIO SON:

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



AAA 3 DIAMOND AWARD Y AAA 4 DIAMOND AWARD

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

LOS HOTELES QUE CUENTAN CON ESTOS PREMIOS SON:

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



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

Continuaremos trabajando por tener un Gobierno Corporativo cada vez más robusto y sólido, que ofrezca una clara visión con equidad y transparencia, que proteja los intereses de los accionistas y que siga siendo un impulsor, promoviendo las inversiones y el crecimiento del Grupo.

ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

COMITÉ EJECUTIVO

COMITÉ DE AUDITORIA

EQUIPO DIRECTIVO

EQUIPO DIRECTIVO

De izquierda a derecha (sentados):

Francisco Medina Elizalde

Director General Adjunto

Carlos Gerardo Ancira Elizondo

Presidente del Consejo de Administración

Francisco Zinser Cieslik

Director General

Enrique Martínez Guerrero

Director de Finanzas

De izquierda a derecha (de pie):

Maximilian Zimmermann

Director de Relación con Inversionistas

René Delgado Chapman

Director Jurídico



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CARLOS GERARDO ANCIRA ELIZONDO
Presidente

GUILLERMO ANCIRA ELIZONDO
Consejero

ARTURO JOSÉ SAVAL PÉREZ
Consejero

LUIS ALBERTO HARVEY MACKISSACK
Consejero

ROBERTO LANGENAUER NEUMAN
Consejero

FEDERICO MARTÍN DEL CAMPO FLORES
Consejero

DIEGO GUTIÉRREZ AGUAYO
Consejero

JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO
Consejero Independiente

WILFRIDO CASTILLO SÁNCHEZ MEJORADA
Consejero Independiente

EDUARDO CHAILLO ORTIZ
Consejero Independiente

EDUARDO DIAZ BALOGH
Consejero Independiente

COMITÉ DE AUDITORÍA

WILFRIDO CASTILLO SÁNCHEZ MEJORADA
Presidente

EDUARDO CHAILLO ORTIZ
Miembro

EDUARDO DIAZ BALOGH
Miembro

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

ARTURO JOSÉ SAVAL PÉREZ
Presidente

EDUARDO CHAILLO ORTIZ
Miembro

JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO
Miembro

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

RESULTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Cifras en miles de pesos acumulado enero-diciembre

ESTADO DE RESULTADOS	2016	2015	% VAR.
Ingresos por Habitaciones	708,014	555,730	27.4
Ingresos por Alimentos y Bebidas	332,351	268,851	23.6
Otros Ingresos de Hoteles	102,590	84,940	20.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	78,209	50,598	54.6
Ingresos Totales	1,221,165	960,119	27.2
Costos y Gastos Operativos	457,166	384,231	19.0
Administración y Venta	320,489	242,568	32.1
Otros Gastos	17,391	14,508	19.9
Depreciación	112,058	87,670	27.8
Total Costos y Gastos	907,104	728,977	24.4
Total Gastos No Recurrentes	24,148	22,185	8.8
UAFIDA	426,119	318,813	33.7
Margen de UAFIDA (%)	34.9%	33.2%	1.7 pt
Utilidad de Operación	289,913	208,958	38.7
Margen de Utilidad de Operación (%)	23.7%	21.8%	1.9 pt
Costo Financiero neto	(94,923)	(190,565)	50.2
Participación en resultados de inversiones permanentes	2,491	48	NA
Utilidad Antes de Impuestos	197,481	18,441	NA
Impuestos a la utilidad	37,262	8,415	NA
Utilidad Neta	160,219	10,026	NA
Margen de Utilidad Neta (%)	13.1%	1.0%	12.1 pt

INGRESOS

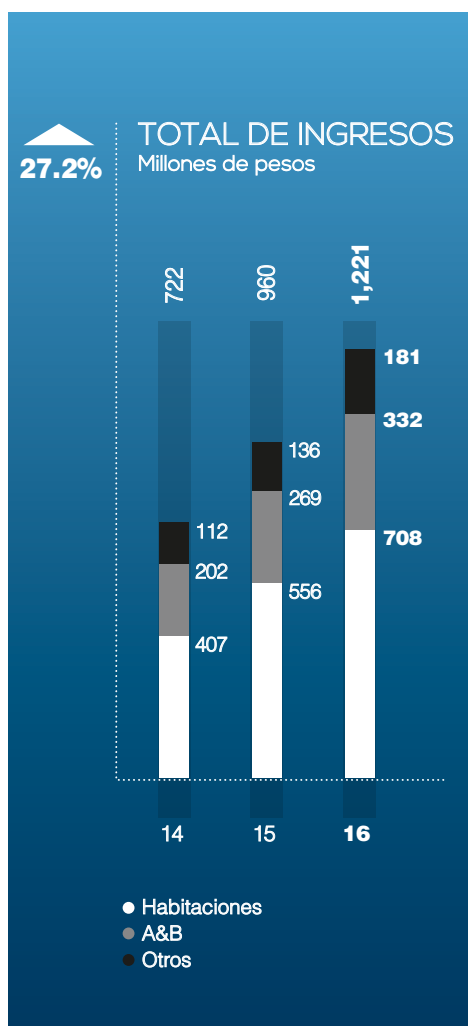
En el 2016, los Ingresos Totales incrementaron 27.2%, al pasar de Ps. 960.1 millones en 2015 a Ps. 1,221.2 millones, impulsados por un crecimiento de 27.4% en Ingresos por Habitaciones, 23.6% en Ingresos de Alimentos y Bebidas, 20.8% en Otros Ingresos de Hoteles y 54.6% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

El crecimiento en Ingresos Totales fue impulsado por: i) la apertura del Krystal Urban Guadalajara, que fue integrado al portafolio en el 1t16; ii) el desempeño de los hoteles Krystal Satélite María Bárbara y Krystal Urban Cancún que están en etapa de maduración; y iii) el sólido desempeño de los hoteles estabilizados incluyendo el Hotel Krystal Grand Punta Cancún.

Los Ingresos por Habitaciones en el 2016 tuvieron un incremento del 27.4% contra el 2015, derivado de un crecimiento del 10.4% en el número de habitaciones propias en operación y una mejora en el RevPAR del 15.1%, compuesta por una mejora del 7.6% en el ADR y un incremento de 4.5 puntos porcentuales en ocupación.

Durante 2016 el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 50.0% en Ingresos por Habitaciones, derivado de un incremento del 65.6% en el número de habitaciones operadas, una mejora del 21.3% en ADR y un aumento de 5.9 puntos porcentuales en ocupación, respecto del 2015. El incremento en el número de habitaciones es debido a que los hoteles Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún cumplieron 36 meses en operación, y conforme a la clasificación de hoteles de la Compañía, evolucionaron de etapa de maduración a hoteles estabilizados.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración tuvo un decremento en el número de habitaciones por la reclasificación mencionada en el párrafo anterior, que se compensa parcialmente con la integración del Krystal Urban Guadalajara al portafolio. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR disminuyó 13.7%, compuesto a su vez por un decremento del 17.1% en ADR y un incremento de 2.6 puntos porcentuales de ocupación.



Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 23.6%, al pasar de Ps. 268.9 millones en el 2015 a Ps. 332.4 millones en el 2016. Aproximadamente la mitad de dicho crecimiento fue impulsado por la evolución de los hoteles propios estabilizados, principalmente por las mejoras en los centros de consumo de los hoteles Krystal Grand Punta Cancún y Hilton Puerto Vallarta. El porcentaje restante provino del desempeño de los hoteles propios en etapa de estabilización y la adición del hotel Krystal Urban Guadalajara, que no formaba parte del portafolio en el 2015.

El rubro de Otros Ingresos Hoteleros, que incluye entre otros, renta de salones, ingreso por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, presentó un incremento de 20.8%, al pasar de Ps. 84.9 millones en el 2015 a Ps. 102.6 millones en el 2016, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros crecieron en 54.6% respecto del 2015, debido a un crecimiento del 37.6% en el número de habitaciones operadas durante el periodo. El incremento del 7.8% en el RevPAR deriva de un incremento de 13.1% en ADR y una disminución en ocupación de 3.6 puntos porcentuales por la reciente incorporación de 3 hoteles que inician su etapa de estabilización. El número de habitaciones operadas incrementó derivado de: i) la adición del hotel Krystal Monterrey bajo el esquema de contrato de administración, que no formaban parte del portafolio durante el 2015; y, ii) la ampliación de los hoteles Krystal Resort Cancún y Krystal Grand Reforma Uno por parte de los propietarios.

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

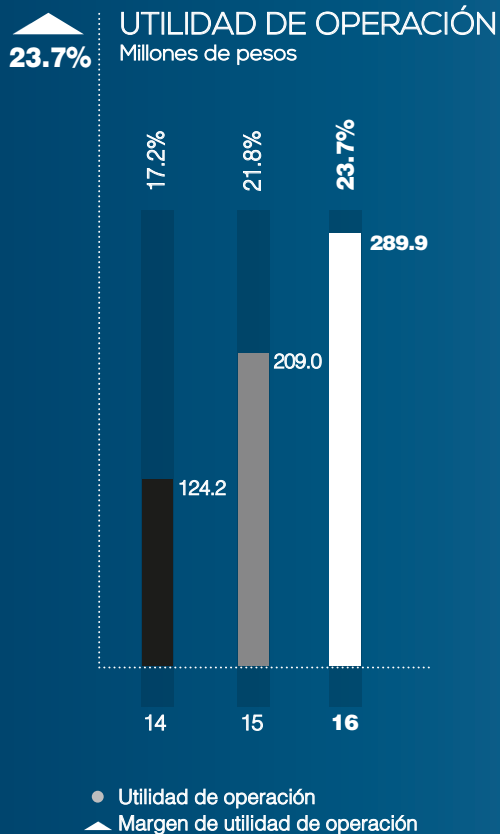
COSTOS Y GASTOS

Costos y Gastos Operativos incrementaron 19.0%, al pasar de Ps. 384.2 millones en el 2015 a Ps. 457.2 millones en el 2016. El incremento fue principalmente en costos directos que son proporcionales al incremento en ingresos, así como un incremento en gastos departamentales por la adición del Krystal Urban Guadalajara al portafolio y la curva de maduración presentada en los hoteles Krystal Grand Punta Cancún, Hilton Puerto Vallarta y Krystal Urban Cancún Centro.

Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 32.1%, de Ps. 242.6 millones en el 2015 a Ps. 320.5 millones en el 2016. No obstante lo anterior y como resultado del apalancamiento operativo logrado por mayores ingresos, los costos y gastos de administración y ventas representaron el 26.2% de los ingresos, en comparación con 25.3% en el 2015. El incremento se debió a: i) la provisión del plan de acciones de los ejecutivos de la Compañía, ii) los gastos asociados con el reforzamiento del equipo de administración y nuevas posiciones corporativas que no existían en 2015, iii) la incorporación del hotel Krystal Urban Guadalajara que no formaba parte del portafolio de la Compañía durante el año anterior, y iv) el aumento en los costos de venta derivado de la mayor producción en los hoteles.

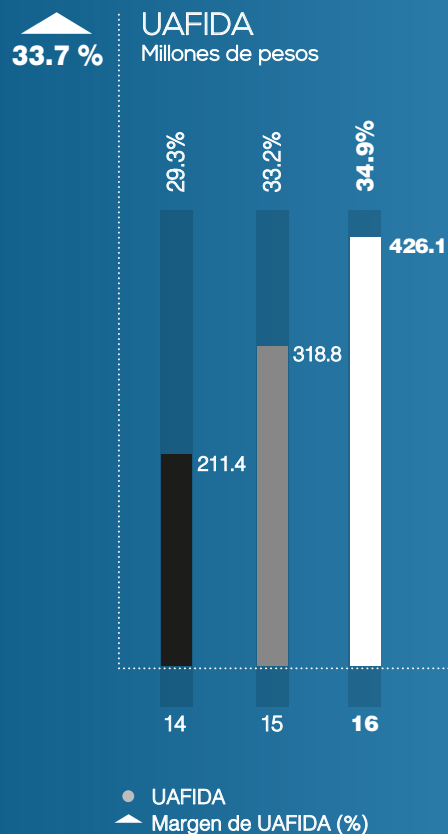
UTILIDAD DE OPERACIÓN

Para el 2016, la Utilidad de Operación incrementó 38.7% de Ps. 209.0 millones en el 2015 a Ps. 289.9 millones. La combinación del crecimiento en ventas, la adición al portafolio del Krystal Urban Guadalajara como hotel propio y del hotel Krystal Monterrey bajo el esquema de contrato de administración tuvieron un impacto positivo en el margen de operación, el cual aumentó en 1.9 puntos porcentuales de 21.8% en 2015 a 23.7% en 2016.



UAFIDA

Para el 2016, la UAFIDA alcanzó Ps. 426.1 millones en comparación con Ps. 318.8 millones en el 2015, lo que representa un incremento de 33.7%. El margen UAFIDA se aumentó en 1.7 puntos porcentuales de 33.2% en 2015 a 34.9% en 2016.



Cifras en miles de pesos

INTEGRACIÓN DE UAFIDA	2016	2015	% Var.
Utilidad de Operación	289,913	208,958	38.7
(+) Depreciación	112,058	87,670	27.8
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos Hoteles ¹	18,287	13,166	38.9
(+) Otros Gastos no Recurrentes ²	5,860	9,019	(35.0)
UAFIDA	426,119	318,813	33.7
Margen UAFIDA	34.9%	33.2%	1.7 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.

COSTO FINANCIERO NETO

Para el 2016, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 190.6 millones en el 2015 a una pérdida de Ps. 94.9 millones, debido principalmente a una utilidad cambiaria registrada en el 3T16.

UTILIDAD NETA

La Utilidad Neta pasó de Ps. 10.0 millones en el 2015 a Ps. 160.0 millones en el 2016, debido a una utilidad cambiaria registrada en el 3T16 combinado con una mayor utilidad de operación.

RESUMEN DE FLUJO DE EFECTIVO

El flujo de operación para el 2016 fue de Ps. 442.8 millones, en comparación con Ps. 319.1 millones en el 2015, lo cual representa un crecimiento del 38.7%. Dicho incremento se debe principalmente al aumento en la Utilidad Neta y variaciones en el capital de trabajo. Por su parte, el incremento en capital de trabajo obedece a los esfuerzos por incrementar ventas a través de canales de distribución directos que han resultado en una mayor generación de venta a grupos y en consecuencia una mejora de márgenes y un incremento en cuentas por cobrar.

Las Partidas no recurrentes son partidas consideradas no operativas y obedecen a IVA pagado por construcciones y remodelaciones, gastos por oferta pública subsecuente y utilidad cambiaria en adquisición de moneda extranjera.

Cifras en miles de pesos			
FLUJO DE EFECTIVO	2016	2015	% Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad neta)	159,988	10,026	NA
Depreciación y amortización	112,058	87,670	27.8
Impuestos a la utilidad	37,262	8,415	NA
Pérdida en cambios no realizada	70,530	156,413	(54.9)
Gasto por Intereses, neto	33,294	31,764	4.8
Otros costos financieros	2,608	1,927	35.3
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	413,480	296,216	39.6
Capital de trabajo	29,276	22,905	27.8
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	442,756	319,120	38.7
Partidas no recurrentes	16,065	19,344	(17.0)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	458,821	338,465	35.6
Actividades de inversión	(722,336)	(357,354)	102.1
Actividades de financiamiento	1,897,373	(232,611)	NA
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	1,633,858	(251,501)	NA
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	97,729	348,133	(71.9)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	1,731,587	96,632	NA
Efectivo en adquisición de negocio	-	1,097	NA
Total Efectivo al final del periodo	1,731,587	97,729	1671.8

RESUMEN DE BALANCE GENERAL

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al cierre del 2016, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 1,731.6 millones, derivado principalmente de la reciente oferta pública secundaria “follow-on”, que la Compañía llevó a cabo durante el mes de junio del 2016. Del total en caja y bancos, Ps. 825.5 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 973.5 millones está en dólares.

CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

Este rubro incrementó en un 19.9%, de Ps. 101.7 millones en el 2015 a Ps. 122.0 millones para el 2016. El incremento se debe principalmente a los esfuerzos para incrementar ventas a través de canales de distribución directos, que han resultado en una mayor generación de ventas a grupos, así como a la incorporación del hotel Krystal Urban Guadalajara que no formaba parte del portafolio en el 2015.

Cifras en miles de pesos				
RESUMEN DEL BALANCE GENERAL	Dic-16	Dic-15	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,731,587	97,729	1,633,858	NA
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	122,013	101,750	20,264	19.9%
Impuestos acreditables	157,205	113,291	43,914	38.8%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	11,570	14,660	(3,091)	(21.1%)
Total del activo circulante	2,022,374	327,430	1,694,944	NA
Efectivo restringido	67,486	56,792	10,695	18.8%
Inmuebles, mobiliario y equipo	3,452,931	2,830,696	622,234	22.0%
Otras Partidas de activo no circulante	296,482	294,986	1,496	0.5%
Total del activo no circulante	3,816,899	3,182,474	634,425	19.9%
Total Activo	5,839,274	3,509,904	2,329,370	66.4%
Vencimientos circulantes de la deuda	138,031	91,726	46,305	50.5%
Otros pasivos circulantes	212,454	163,713	48,741	29.8%
Total del pasivo circulante	350,485	255,439	95,046	37.2%
Deuda a largo plazo	1,264,592	1,023,284	241,308	23.6%
Otros pasivos no circulantes	79,263	90,830	(11,567)	(12.7%)
Total del pasivo no circulante	1,343,855	1,114,114	229,741	20.6%
Total del capital contable	4,144,934	2,140,351	2,004,583	93.7%
Total Pasivo y Capital	5,839,274	3,509,904	2,329,370	66.4%

IMPUESTOS ACREDITABLES

El incremento no comparable en impuestos acreditables se debe principalmente al IVA de los gastos de la oferta pública subsecuente global de acciones por un monto de Ps. 46.7 millones.

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 constituyó un fideicomiso de administración para la adquisición del hotel 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. 20.2 millones, por lo que el remanente en el fideicomiso al cierre de 2016 son Ps. 11.6 millones.

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Este concepto registró Ps. 3,452.9 millones al cierre del 2016, un incremento del 22.0% respecto a Ps. 2,830.7 millones al cierre del 2015. El incremento se debe principalmente a la construcción en proceso de los proyectos Krystal Grand Insurgentes, Krystal Grand Suites, a la ampliación del Krystal Grand Punta Cancún y a la reciente adquisición de los inmuebles para la ampliación del hotel Hilton Puerto Vallarta como hoteles en desarrollo, además de la culminación

de conversión de uso que se llevó a cabo para la apertura del Krystal Urban Guadalajara el pasado mes de marzo, originada en gran parte por la entrega de los fondos de garantía a contratistas. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando la remodelación que se llevó a cabo en los hoteles Krystal Satélite María Bárbara y el Krystal Urban Cancún Centro, así como nuevos centros de consumo y mejoras en producto dentro de nuestro portafolio de hoteles propios.

Cifras en miles de pesos		
CAPEX EJERCICIO AÑO 2016	MONTO	% TOTAL
Hoteles en desarrollo	503,873	69.1%
Conversión de uso	49,145	6.7%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	90,561	12.4%
Capex ordinario	51,012	7.0%
Nuevos centros de consumo	35,043	4.8%
Total Capex	729,635	100.0

DEUDA NETA Y VENCIMIENTOS

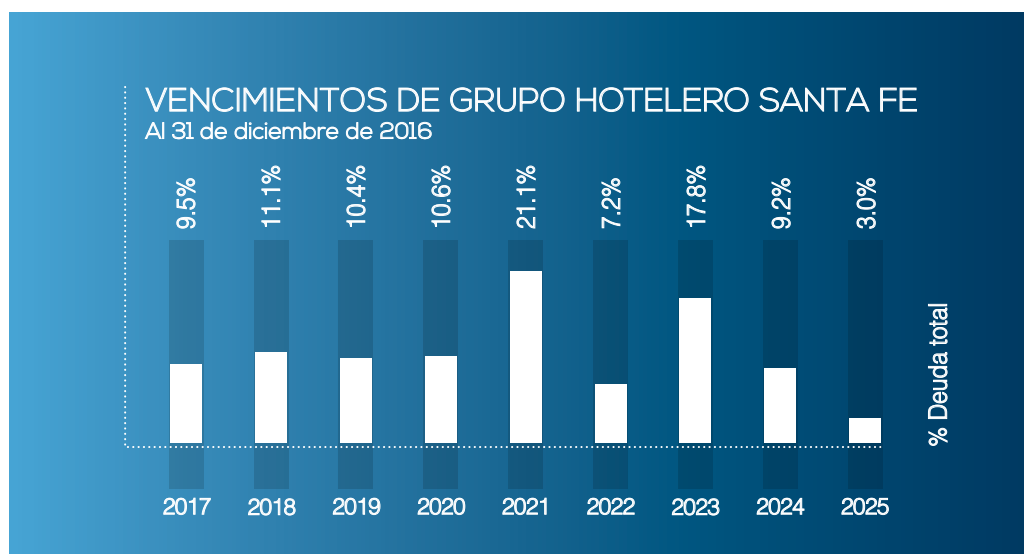
Al cierre del 2016, la Deuda Neta de la Compañía fue negativa con Ps. 396.4 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA últimos 12 meses de -0.9x. El 78.9% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares con un costo financiero promedio de 4.10%, y el 21.1% restante está denominada en pesos con

un costo financiero ponderado de 9.23%. El 90.2% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Adicionalmente, y debido a la generación de dólares de la Compañía, el 54.1% 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	26,519	111,512	138,031
Largo Plazo	269,103	995,489	1,264,592
Total	295,622	1,107,001	1,402,623
% Total	21.1%	78.9%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	9.23%	4.10%	5.18%
Efectivo y equivalentes	816,428	915,158	1,731,587
Efectivo restringido	9,114	58,373	67,486
Caja y bancos**	825,542	973,531	1,799,073
Deuda Neta	(529,920)	133,470	(396,450)
Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 4T16)			-0.9x

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



Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos y dólares. Tanto la deuda en pesos como en dólares tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR) con valor del ejercicio en 5.0% y 2.0%, respectivamente.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre del 2016 que fue de 20.6640 pesos por dólar.



Informe de los auditores independientes

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

OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el “Grupo”), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

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

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

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

RECUPERABILIDAD DEL ACTIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS RELACIONADOS CON PÉRDIDAS FISCALES (Ver nota 19 a los estados financieros consolidados)

Cuestión Clave de la Auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo tiene activos por impuestos a la utilidad diferidos significativos derivados de pérdidas fiscales.</p> <p>Existe incertidumbre inherente en la estimación de los beneficios fiscales futuros, lo cual determina la medida en que los activos por impuestos diferidos se reconocen o no. El período sobre el cual se espera recuperar los activos por impuestos diferidos puede ser extenso.</p> <p>Como resultado de lo anterior, consideramos este asunto como una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de los niveles históricos de utilidades fiscales, así como la comparación de los supuestos utilizados en las proyecciones fiscales elaboradas por el Grupo.</p> <p>Evaluamos la razonabilidad de los supuestos fiscales importantes, el periodo de reversión de las diferencias temporales y la caducidad de las pérdidas fiscales, basado en nuestro conocimiento sobre los diferentes ambientes en los que opera el Grupo.</p> <p>Adicionalmente, evaluamos si las revelaciones del Grupo son apropiadas en relación a las bases de los saldos de activos por impuestos diferidos y el nivel de estimación involucrado.</p>

OTRA INFORMACIÓN

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El reporte anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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



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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Nota	2016	2015
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 1,731,587	97,729
Cuentas por cobrar	10	84,788	75,137
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	13,790	7,002
Otras cuentas por cobrar	12	158,775	118,795
Inventarios	13	8,579	6,754
Pagos anticipados		13,286	7,354
Depósito en garantía por adquisición de hotel	7	11,570	14,660
Total del activo circulante		2,022,375	327,431
Activo no circulante			
Efectivo restringido	9	67,486	56,792
Inmuebles, mobiliario y equipo	14	3,452,931	2,830,696
Otros activos	15	43,344	57,056
Inversiones en asociadas	3(k)	32,706	30,277
Impuestos a la utilidad diferidos	19	112,438	95,247
Crédito mercantil	7	107,994	112,405
Total del activo no circulante		3,816,899	3,182,473
Total activo		\$ 5,839,274	3,509,904

Pasivo y capital contable	Nota	2016	2015
Pasivo circulante			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	16	\$ 138,031	91,726
Proveedores	17	71,765	50,584
Pasivos acumulados	17	53,663	64,770
Provisiones	17	61,652	28,216
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	-	56
Anticipos de clientes		25,374	20,088
Total del pasivo circulante		350,485	255,440
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	16	1,264,592	1,023,284
Beneficios a los empleados	18	3,867	3,306
Impuestos a la utilidad diferidos	19	74,417	86,295
Otros pasivos		979	1,229
Total del pasivo no circulante		1,343,855	1,114,114
Total del pasivo		1,694,340	1,369,554
Capital contable	20		
Atribuible a accionistas de la Compañía:			
Capital social		3,454,707	1,666,746
Recompra de acciones		(23,468)	(19,863)
Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000
Reserva legal		190,493	190,493
Utilidades retenidas		382,962	222,974
Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía		4,084,694	2,140,350
Participacion no controladora		60,240	-
Total capital contable		4,144,934	2,140,350
Total pasivo y capital contable		\$ 5,839,274	3,509,904

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Nota	2016	2015
Ingresos de operación:			
Habitaciones		\$ 708,014	555,730
Alimentos y bebidas		332,351	268,851
Otros	11	180,800	135,538
Total de ingresos de operación		1,221,165	960,119
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones		133,512	106,758
Alimentos y bebidas		194,672	161,888
Otros		18,139	18,750
Total de costos departamentales y gastos		346,323	287,396
Utilidad departamental		874,842	672,723
Gastos indirectos:			
Administración	11	210,028	170,756
Publicidad y ventas		115,104	77,624
Mantenimiento y costos energéticos		110,843	96,833
Total de gastos indirectos		435,975	345,213
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación		438,867	327,510
Gastos inmobiliarios y depreciación :			
Impuesto predial		5,381	5,191
Seguros		12,010	9,317
Depreciación	14	106,951	83,133
Amortización de otros activos		5,107	4,537
Gastos preoperativos		2,546	4,161
Gastos de expansión		15,742	9,004
Otros		1,217	3,209
Total gastos inmobiliarios y depreciación		148,954	118,552
Utilidad de operación		289,913	208,958

	Nota	2016	2015
Costo financiero:			
Gastos por intereses, neto	11	(33,294)	(31,764)
Pérdida en cambios, neta		(59,471)	(158,021)
Otros costos financieros		(2,158)	(780)
Costo financiero, neto		(94,923)	(190,565)
Participación en el resultado de operaciones de inversiones en asociadas		2,491	48
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		197,481	18,441
Impuestos a la utilidad:	19		
Sobre base fiscal		66,331	26,498
Diferidos		(29,069)	(18,083)
Total de impuestos a la utilidad		37,262	8,415
Utilidad neta		\$ 160,219	10,026
Ganancias atribuibles a:			
Propietarios de la Compañía		159,988	10,026
Participación no controladora		231	-
		160,219	10,026
Utilidad básica por acción	20(h)	\$ 0.410	0.037

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos mexicanos.)

	Nota	Capital social	Recompra de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2014		\$ 1,666,746	(22,484)
Recompra de acciones	20(c)	-	2,621
Utilidad neta		-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015		1,666,746	(19,863)
Oferta pública subsecuente	20(a)	1,787,961	-
Recompra de acciones	20(c)	-	(3,605)
Reconocimiento inicial de participación no controladora		-	-
Utilidad neta		-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016		\$ 3,454,707	(23,468)

Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total del capital contable atribuirle a accionistas la Compañía	Participación no controladora	Total del capital contable
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
-	-	-	1,787,961	-	1,787,961
-	-	-	(3,605)	-	(3,605)
-	-	-	-	60,009	60,009
-	-	159,988	159,988	231	160,219
80,000	190,493	382,962	4,084,694	60,240	4,144,934

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de pesos mexicanos.)

	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad neta	\$ 160,219	10,026
Ajustes por:		
Depreciación	106,951	83,133
Amortización de otros activos	5,107	4,537
Baja de activo fijo	450	1,147
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Pérdida en cambios no realizada	74,311	156,413
Intereses a favor	(20,742)	(4,423)
Intereses a cargo	54,036	36,187
Otros costos financieros	2,158	780
Impuestos a la utilidad	37,262	8,415
	419,752	296,215
Cuentas por cobrar	(9,651)	(12,367)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(6,788)	(2,122)
Otras cuentas por cobrar	(39,980)	33,759
Inventarios	(1,825)	(2,251)
Pagos anticipados	(5,932)	1,438
Proveedores	21,181	17,298
Pasivos acumulados	(11,800)	29,098
Provisiones	33,436	11,622
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(56)	(213)
Anticipos de clientes	5,286	5,399
Impuestos a la utilidad	(42,274)	(40,266)
Beneficios a empleados	561	854
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	361,910	338,464

	2016	2015
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Cambio en el efectivo restringido	(10,694)	171,369
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(729,636)	(283,100)
Inversión en asociada	(2,430)	(8,747)
Negocio adquirido	-	(205,265)
Otros activos	8,605	(18,699)
Depósitos en garantía por adquisición de hotel	3,090	(14,660)
Instrumentos financieros adquiridos	(2,886)	(2,675)
Intereses cobrados	20,742	4,423
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(713,209)	(357,354)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones de capital social por oferta pública subsecuente	1,768,759	-
Aportaciones de la participación no controladora	60,009	-
Recompra de acciones	(3,605)	2,621
Préstamos obtenidos	190,356	120,000
Pago del principal del préstamo bancario	(90,479)	(323,083)
Intereses pagados	(47,790)	(32,149)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	1,877,250	(232,611)
Incremento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo	1,525,951	(251,501)
Efectivo y equivalentes	97,729	348,133
Efectivo por negocio adquirido	-	1,097
Efecto de revaluación sobre el efectivo	107,907	-
Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre	\$ 1,731,587	97,729

Notas a los estados financieros consolidados

Años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Miles de pesos mexicanos.)

1. Entidades que reportan

Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (el "Grupo" o "GHSF") se constituyó en la Ciudad de México, el domicilio registrado del Grupo es Juan Salvador Agraz No. 65, piso 20, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, 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 inicial, cambio de denominación social y oferta pública subsecuente

El 11 de septiembre de 2014, mediante oferta pública de acciones en México, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. incrementó el capital social, emitiendo 75,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal (Ver nota 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 destinaron aproximadamente en 80% para las adquisiciones futuras de hoteles y 20% para propósitos corporativos generales, incluyendo el fondo de gastos de capital. A la fecha de la oferta pública inicial, aproximadamente el 25% de las acciones se distribuyeron entre el público inversionista.

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

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

- Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (Hotelera SF), su actividad principal es la prestación de servicios de Administración, operación hotelera y cualquier servicio de hotelería, por lo que la totalidad de sus ingresos se derivan de contratos de Administración y operación hotelera; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (SAH 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 Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su Administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.; se constituyó el 8 de enero de 2010, e inició operaciones el 1o. de marzo de 2010.

- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en Monterrey, Nuevo León, México, que opera 150 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton Garden Inn". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; la compañía es subsidiaria de 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 Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de Administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012.
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC), su Actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 295 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Punta Cancún". La Administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera 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 de 2013.
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO), su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 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 inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que opera 140 habitaciones, bajo el nombre comercial "Krystal Urban Guadalajara". La compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.

- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 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 Satellite María Bárbara”, la compañía es subsidiaria de GHSE a partir del 7 de mayo de 2015.
- Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V. su actividad principal es la prestación de servicios Administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas. Se constituyó el 14 de abril de 2015; e inició operaciones el 1o. de julio de 2015.
- Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IHMB), su actividad principal es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su Administración, liquidación, escisión y fusión. La compañía es tenedora de Moteles y Restaurantes María Bárbara, S. A. de C. V.; se constituyó el 4 de marzo de 2015, e inició operaciones en la misma fecha.
- Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V., (IH Insurgentes), su actividad principal es ser propietaria de un hotel en construcción ubicado en la Ciudad de Mexico se constituyó el 15 de mayo de 2015 e inicio la construcción el 22 de enero de 2016.
- Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V., (IKS), su actividad principal es la participación, desarrollo, urbanización, establecimiento, apertura, operación, Administración, arrendamiento, subarrendamiento, compra, venta, comercialización, manejo y explotación de cualesquiera bienes inmuebles y/o negocios o proyectos inmobiliarios. Es propietaria de un hotel en construcción en la ciudad de Mexico; se constituyó el 11 de mayo de 2016 y comenzó la construcción el 11 de mayo de 2016.

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 21 de febrero de 2017, 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 o “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de \$20.66 y \$17.34, respectivamente. El tipo de cambio del 21 de febrero de 2017 es de \$20.41.

(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 18 - Medición de obligaciones laborales
- Notas 3(t) y 19 - Activos por impuestos diferidos
- Notas 3(o) - Programa de lealtad

En las notas siguientes a los estados financieros consolidados se incluye información sobre supuestos de incertidumbre de estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

- Nota 3(v) y 24 - Contingencias

(e) Alcance de consolidación

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016, 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 2014	21	
Adiciones	5	
31 de diciembre de 2015	26	
Adiciones	1	
31 de diciembre de 2016	27	

3. Principales políticas contables

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

(a) Bases de consolidación

(i) Combinación de negocios

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Adquisiciones de participaciones no controladoras

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

(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

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Moteles y Restaurantes María Barbara, S. A. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Operación hotelera
Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Tlalnepantla, Santa Fe S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Servicios administrativos
Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Insurgentes 724, S. A. P. I. de C. V.	50% ⁽¹⁾	Administración en hotelería
Inmobiliaria K Suites 1991, S. A. P. I. de C. V.	99.99% ⁽²⁾	Administración en hotelería

(1) Compañía consolidada a partir de 2015

(2) Compañía consolidada a partir de 2016

(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

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

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

(b) Moneda extranjera

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

(c) Instrumentos financieros no derivados

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

(i) Activos financieros no derivados

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Efectivo restringido

El efectivo restringido comprende reservas para cumplimiento de obligaciones derivadas de créditos bancarios (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. Los pagos anticipados se reconocen como gasto en el estado de resultados cuando el servicio o bien es recibido.

(g) Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

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

(ii) Activos no financieros

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

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

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

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

(j) Otros activos

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios 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) Inversiones en asociadas

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

(l) Beneficios a empleados

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo

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

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

(ii) Plan de beneficios definidos

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

(iii) Beneficios por terminación

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

(m) Pagos basados en acciones

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

Las características de este plan establecen que se otorgaran acciones netas de retención de impuestos a los ejecutivos que cumplan con el criterio de adjudicación de permanecer en forma ininterrumpida en el Grupo durante las fechas de adjudicación del plan, tal y como se indica en la nota 21(d).

(n) Provisiones

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

(o) Reconocimiento de ingresos

(i) Servicios de hospedaje

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

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

(ii) Ingresos por rentas

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

(iii) Ingresos por administración hotelera

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

(iv) Programa de lealtad

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

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

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

(p) Costos departamentales

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

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

(q) Gastos de publicidad

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

(r) Arrendamientos

Pagos por arrendamiento

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

Determinación si un contrato incluye un arrendamiento

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

(s) Ingresos y costos financieros

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

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

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

(t) Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

(v) Contingencias

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

(w) Información por segmentos

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

(x) Utilidad por acción

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

4. Pronunciamientos normativos no adoptados

(a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2016, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. El Grupo no planea adoptar estas normas anticipadamente.

- **Iniciativa de Divulgación (Enmiendas a la NIC 7)**

Las enmiendas requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento, incluidos los cambios derivados del flujo de efectivo y los cambios que no afectan al efectivo.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1o. de enero de 2017, permitiéndose la adopción anticipada.

Para satisfacer los nuevos requerimientos de información, el Grupo está evaluando el posible impacto en los estados financieros consolidados.

- **Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas No Realizadas (Enmiendas a la NIC 12)**

Las enmiendas aclaran el tratamiento contable de los activos por impuestos diferidos por las pérdidas no realizadas sobre instrumentos de deuda medidos a su valor razonable.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1o. de enero de 2017, permitiéndose la adopción anticipada.

El Grupo está evaluando el impacto potencial en sus estados financieros consolidados como resultado de las enmiendas. Hasta el momento, no espera ningún impacto significativo.

- **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, sin embargo se estima que no tendrá impacto material.

- **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, sin embargo se estima que no tendrá impacto material.

- **NIIF 16 Arrendamientos**

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

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

(b) Nueva norma o modificaciones a las normas adoptadas

- **Modificación a NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Clarificación de métodos aceptables de Depreciación y Amortización.**

En mayo de 2014 IASB emitió esta modificación, que establece una presunción refutable de que el uso de los métodos de amortización basados en el ingreso para los activos intangibles es inadecuado. Esta presunción es refutada únicamente cuando el ingreso y el consumo de los beneficios económicos del activo intangible se encuentran altamente correlacionados o cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso.

Asimismo la modificación prohíbe la depreciación de propiedades, plantas y equipos sobre la base de los ingresos. Esto a propósito de que tales métodos reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados en el activo.

Las modificaciones serán efectivas a partir, o después, del 1o. de enero de 2016, y se aplican en forma prospectiva. Se permite la adopción anticipada.

Esta nueva interpretación no tuvo impacto sobre los estados financieros consolidados.

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 2016, se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R. L. de C. V. (Ver nota 16).

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Grupo. (Ver nota 21).

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo cambiario

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

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

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	(7,433)	
Pasivos no circulantes:		
Créditos bancarios	(55,951)	
Impuestos diferidos	(59,054)	

	Valores razonables reconocidos al momento de la adquisición	
Activos netos	140,044	
Contraprestación pagada en efectivo	(202,175)	
Crédito mercantil	\$ (62,131)	

Como parte de esta adquisición, el Grupo mantiene un depósito en fideicomiso por un monto de \$11,570 y \$14,660 al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, que se liberará una vez que se cumplan ciertas condiciones establecidas en el contrato, en un plazo menor de 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:

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

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

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

2016

	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Activos	\$ 2,566,139	2,119,250	1,153,885	5,839,274
Pasivos	718,743	966,870	8,727	1,694,340

2015

	Urbanos	Resort	Operadora y Holding	Consolidado
Activos	\$ 1,957,383	1,313,827	238,694	3,509,904
Pasivos	581,583	740,748	47,223	1,369,554

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2016	2015
Efectivo	\$ 1,016,193	52,008
Inversiones temporales	715,394	45,721
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	1,731,587	97,729
Efectivo restringido largo plazo ⁽¹⁾	67,486	56,792
Total de efectivo y equivalentes de efectivo ⁽²⁾	\$ 1,799,073	154,521

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

(2) El saldo del efectivo contiene los flujos que se obtuvieron en la oferta pública subsecuente (ver nota 20(a)).

10. Cuentas por cobrar

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

	2016	2015
Huéspedes y agencias	\$ 76,115	78,832
Otros	9,931	2,655
	86,046	81,487
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	1,258	6,350
Total de cuentas por cobrar	\$ 84,788	75,137

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y cambiario y a las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

(a) Relaciones de control

Al 31 de diciembre de 2016, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

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

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

(b) Remuneración por sueldos al personal clave de la administración

Los miembros clave de la Administración recibieron las siguientes remuneraciones por sueldos, las cuales se incluyen en costos de personal. (Ver nota 22):

	2016	2015
Beneficio a corto plazo	\$ 28,996	26,573

(c) Operaciones con otras partes relacionadas

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

	Valor de la operación	
	2016	2015
(i) Ingresos		
<u>Honorarios base de administración:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 10,843	8,799
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057	9,314	3,427
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	4,758	4,336
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	3,833	3,297
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey S. A. P. I. de C. V.	2,509	674
Bear, S. A. de C. V.	-	2,982
<u>Honorarios de incentivo:</u>		
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	\$ 14,917	5,200
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	13,262	10,381
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	6,233	4,336
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	3,660	3,029
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	3,779	411
Bear, S. A. de C. V.	-	3,025
<u>Ingresos por publicidad corporativa e internacional:</u>		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 8,568	7,997
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	2,633	695
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057	2,102	37
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,875	62
Bear, S. A. de C. V.	-	660
<u>Otros ingresos:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 1,054	267
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	1,001	320
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	997	214
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	569	248
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	279	-
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	40	-
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	40	-
Servicios Corporativos Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	40	-
Bear, S. A. de C. V.	-	112

	Valor de la operación	
	2016	2015
(ii) Gastos		
<u>Gastos reembolsables:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 7,011	7,880
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	950	-
Bear, S. A. de C. V.	-	907
<u>Gastos por servicios administrativos:</u>		
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ 7,385	6,363
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	5,146	-
<u>Rentas:</u>		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$ 5,599	4,769
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	585	-
<u>Compra de activo fijo:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 223,777	-
<u>Otros gastos recuperables:</u>		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 2,335	64
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	92	72
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey, S. A. P. I. de C. V.	17	-
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	-	38

(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:

	2016	2015
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Impulsora de las Lomas, S. A.	\$ 5,423	-
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	3,605	2,526
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	2,114	1,119
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,623	1,296
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C. V.	633	1,115
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	371	934
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	13	4
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	4	4
Nexus Capital Private Equity Fund III, L.P	2	2
Comercializadora MP, S. A. de C. V.	2	-
Deutsche Bank México, S. A.	-	2
Total de cuentas por cobrar	\$ 13,790	7,002

	2016	2015
Cuentas por pagar		
Bear, S. A. de C. V.	\$ -	33
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	-	21
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/01057	-	2
Total de cuentas por pagar	\$ -	56

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito y liquidez relacionados con cuentas por pagar a partes relacionadas.

12. Otras cuentas por cobrar

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

	2016	2015
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 131,727	95,809
Impuesto sobre la renta por recuperar	20,952	16,575
Deudores diversos	1,570	5,504
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar	413	413
IETU por recuperar	231	292
Otros	3,882	202
	\$ 158,775	118,795

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de crédito relacionados con otras cuentas por cobrar.

13. Inventarios

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	2016	2015
Alimentos	\$ 3,349	2,493
Otros suministros de operación	3,976	2,882
Bebidas	1,254	1,379
	\$ 8,579	6,754

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 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⁽¹⁾	3,291,099
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 483,042	33,907	2,250,062	334,470	189,618	3,291,099
Adquisiciones	130,022	5,884	71,218	94,654	427,859	729,636
Enajenaciones	-	-	-	(3,682)	-	(3,682)
Trasposos	(12,648)	138	203,816	17,037	(208,343)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 600,416	39,929	2,525,096	442,479	409,134⁽²⁾	4,017,053
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ -	-	163,473	63,309	-	226,782
Depreciación del ejercicio	-	-	56,085	27,048	-	83,133
Efecto adquisición María Bárbara	-	-	98,059	56,254	-	154,313
Enajenaciones	-	-	(3,688)	(137)	-	(3,825)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ -	-	313,929	146,474	-	460,403
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ -	-	313,929	146,474	-	460,403
Depreciación del ejercicio	-	-	59,945	47,006	-	106,951
Enajenaciones	-	-	-	(3,232)	-	(3,232)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ -	-	373,874	190,248	-	564,122
Valor en libros:						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 483,042	33,907	1,936,133	187,996	189,618	2,830,696
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 600,416	39,929	2,151,222	252,230	409,134	3,452,931

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$1,515,761 y \$21,405, respectivamente.

- (1) Las construcciones en proceso corresponden a remodelaciones en Krystal S telite María Bárbara, Krystal Urban Cancún y el proyecto Krystal Urban Guadalajara.
- (2) Las construcciones en proceso corresponden a remodelaciones en Krystal Urban Cancún, Hilton Vallarta, Krystal Grand Punta Cancun, Krystal Grand Insurgentes (IH Insurgentes) y Krystal Residences and Suites (IKS).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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:

	2016	2015
Honorarios extraordinarios ⁽¹⁾	\$ 40,792	36,299
Anticipos para proyectos recuperables ⁽²⁾	-	18,190
Otros	2,552	2,567
	\$ 43,344	57,056

(1) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de operación y administración hotelera con Inca Inmobiliaria Monterrey S.A. de C.V., propietaria del hotel "Krystal Urban Monterrey" en el cual se estipula el pago de un honorario extraordinario por la cantidad de \$6,000, en consideración por haber sido elegido por la propietaria del hotel para operarlo un plazo inicial de 10 años, mismo periodo por el que se efectuara su amortización. Al 31 de diciembre de 2016, la amortización fue de \$300.

El día 24 de enero 2016, Hotelera SF S. de R. L. de C. V. firmó un contrato de operación y administración hotelera con un tercero para operar un hotel de 168 habitaciones en la ciudad de Monterrey, esto bajo la franquicia de una reconocida marca internacional, el hotel está en construcción y se estima el inicio de operaciones para el segundo trimestre de 2019.

El día 22 de diciembre de 2015, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Hoteleros Metropolitanos S. A. de C. V. (propietaria del hotel "Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México) en el cual se estipuló el pago de un honorario extraordinario por \$3,600 pesos en consideración por haber sido elegida por la propietaria del hotel para operarlo por un plazo de 10 años y amortiza mensualmente por el mismo periodo. Al 31 de diciembre de 2016, la amortización fue de \$270.

El día 20 de diciembre de 2013, Hotelera SF 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 2016 y 2015, la amortización fue de \$4,537 por cada año.

(2) Correspondía a anticipos para el desarrollo de un proyecto hotelero.

16. Deuda a corto y largo plazo

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

	2016	2015
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.	\$ 395,825	367,796
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.	394,166	354,122

	2016	2015
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por \$120,000 a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000 corresponde al 30% del total de la deuda.	111,385	120,000
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 18,300,000 dólares, los cuales devengan intereses a la tasa 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.	310,278	277,450
Crédito simple otorgado por Banco Ve por Más S. A. a Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. por \$100,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.2 puntos porcentuales a la Tasa (TIIE), pagando en 25 exhibiciones trimestrales comenzando en 19 de mayo de 2017 con vencimiento en 6 años	100,000	-
Crédito simple otorgado por Banco Santander México a SF Partners II, S. de R. L. de C. V. por \$85,000 los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.95 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagaderos en 79 mensualidades comenzando el 16 de diciembre de 2016, con vencimiento en 7 años. El último pago por \$25,500 corresponde al 30% del total de la deuda.	84,237	-
Crédito otorgado por el Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica a favor de Grupo Hotelero SF de México S. de R. L. para la compra de CHILLER por \$5,356 los cuales devengan intereses a una tasa fija de 8.06% pagaderos a 36 mensualidades iniciando el 18 de septiembre de 2016.	4,672	-
Intereses devengados por pagar	11,091	3,945
Menos costos de emisión	9,031	8,303
Total de la deuda	1,402,623	1,115,010
Menos vencimientos circulantes	138,031	91,726
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 1,264,592	1,023,284

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue de \$54,036 y \$36,187, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 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 2016, el Grupo cumplió con las obligaciones de hacer y no hacer establecidos en los contratos de crédito.

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

17. Proveedores y pasivos acumulados y provisiones

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

	2016	2015
Proveedores	\$ 71,765	50,584
Pasivos acumulados	53,663	64,770
Provisiones	61,652	28,216
	\$ 187,080	143,570

En la nota 21 se revela la exposición del Grupo a los riesgos de liquidez relacionados con proveedores y pasivos acumulados.

18. Beneficios a los empleados

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	2016	2015
Prima de antigüedad	\$ 3,867	3,306

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

	Prima de antigüedad	
	2016	2015
OBD al 1o. de enero	\$ 3,306	2,452
Beneficios pagados por el plan	(185)	(10)
Costo laboral del servicio actual	350	270
Costo financiero	202	319
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	194	275
OBD al 31 de diciembre	\$ 3,867	3,306

(b) Gasto reconocido en resultados

	Prima de antigüedad	
	2016	2015
Costo laboral del servicio actual	\$ 350	270
Interés sobre la obligación	202	319
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período	194	275
	\$ 746	864

El costo neto del período se reconoció en 2016 y 2015 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:

	2016	2015
Tasa de descuento	6.75%	6.75%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	4.64%	4.64%

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

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

(a) Conciliación de tasa efectiva

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

	ISR	
	2016	2015
Gasto "esperado"	\$ 59,244	5,532
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(27,899)	(8,701)
Gastos no deducibles	3,751	3,696
Reconocimiento de activos diferidos previamente no reconocidos	2,166	(2,249)
Otros, neto	-	(1,821)
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 37,262	8,415

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos

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

(c) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos

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

	ISR	
	2016	2015
Activos diferidos:		
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 117,750	114,163
Provisiones	18,495	8,465
Anticipos de clientes	6,562	6,026
Estimación de cuentas incobrables	378	1,905
PTU deducible	220	285
Beneficios a los empleados	1,160	992
Total de activos diferidos	144,565	131,836
Pasivos diferidos:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	86,228	104,331
Pagos anticipados	7,313	2,206
Otros activos	13,003	16,347
Total de pasivos diferidos	106,544	122,884
Activos diferidos, neto	\$ 38,021	8,952

	2016	2015
Activos diferidos en estados consolidados de situación financiera	112,438	95,247
Pasivos diferidos en estados consolidados de situación financiera	74,417	86,295
Activos diferidos, neto	\$ 38,021	8,952

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.

(d) Movimientos en las diferencias temporales

	1o. de enero de 2016	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2016
Inmuebles, mobiliario y equip	\$ (104,331)	18,103	(86,228)
Pérdidas fiscales por amortizar	114,163	3,587	117,750
Provisiones de pasivo	8,465	10,030	18,495
Anticipos de clientes	6,026	536	6,562
Estimación de cuentas incobrables	1,905	(1,527)	378
Beneficios a los empleados	992	168	1,160
PTU deducible	285	(65)	220
Pagos anticipados	(2,206)	(5,107)	(7,313)
Otros activos	(16,347)	3,344	(13,003)
	\$ 8,952	29,069	38,021

	1o. de enero de 2015	Reconocido en resultados	Adquisición de 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

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

	2016	2015
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 227,283	220,063

Al 31 de diciembre de 2016, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año	Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar
2020	\$ 3,342
2021	53,717
2022	13,118
2023	125,633
2024	137,702
2025	165,279
2026	120,990
	\$ 619,781

20. Capital contable y reservas

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

(a) Oferta pública inicial

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

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

Oferta pública subsecuente

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

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

(b) 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 2016, es de 3,807,163 acciones que equivale al 0.78% del total de acciones en capital social del Grupo.

De las acciones recompradas 3,053,761 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016 y 753,402 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2016 es de \$9.30 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

(d) Pago basado en acciones

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

Las acciones del fideicomiso para el pago basado en acciones al 31 de diciembre de 2016 es de 3,053,761 acciones cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2016 era de 9.30 pesos por acción. De acuerdo con la vigencia del plan se reconoció un gasto por \$14,289 y se acreditó a la reserva de recompra de acciones el efecto neto de impuestos de \$9,005.

(e) Prima en suscripción de acciones

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

(f) Restricciones al capital contable

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

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

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

(g) Reserva legal

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el monto de la reserva legal asciende a \$190,493.

(h) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como se muestra a continuación:

	Número de acciones	
	2016	2015
1o. de enero	273,135,134	272,913,025
Recompra de acciones	(1,442,297)	(2,542,019)
Emisión de acciones	215,584,530	2,764,128
Saldo final de acciones	487,277,367	273,135,134
Promedio ponderado	388,441,557	271,736,565
Utilidad por acción	0.41	0.037

21. Instrumentos financieros y administración de riesgos

(a) Riesgo de crédito o contraparte

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

(b) Exposición al riesgo de crédito

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

	Valor en libros	
	2016	2015
Cuentas por cobrar	\$ 84,788	75,137
Partes relacionadas	13,790	7,002
Otras cuentas por cobrar	158,775	118,795
	\$ 257,353	200,934

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	
	2016	2015
Nacionales	\$ 59,713	55,601
Otras regiones	25,075	19,536
	\$ 84,788	75,137

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	
	2016	2015
Cliente final	\$ 35,212	15,930
Cientes mayoristas	48,122	55,731
Cientes minoristas	1,454	3,476
	\$ 84,788	75,137

Instrumentos financieros derivados

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

	Valor en libros	
	2016	2015
<i>Efecto en miles de pesos</i>		
Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer	\$ 1,602	1,403
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	625	0.9
	\$ 2,227	1,404

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 2016	Deterioro 2016	Bruto 2015	Deterioro 2015
Al corriente	\$ 64,263	-	48,924	-
Vencido de 0 a 30 días	10,919	-	7,977	-
Vencido de 31 a 120 días	7,709	-	16,043	-
Vencido a más de 120 días	3,155	(1,258)	8,543	(6,350)
	\$ 86,046	(1,258)	81,487	(6,350)

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

	2016	2015
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 6,350	7,072
(Aplicación) del ejercicio	(5,092)	(722)
Saldo al final del ejercicio	\$ 1,258	6,350

(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:

2016	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	\$ 1,402,623	1,736,485	203,518	226,199	202,952	1,103,816
Proveedores	71,765	71,765	71,765	-	-	-
Pasivos acumulados	53,663	53,663	53,663	-	-	-
	\$ 1,528,051	1,861,913	328,946	226,199	202,952	1,169,303

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	1,433,343	250,186	127,044	141,360	914,753

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	
	2016	2015
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 1,206	800
Préstamos bancarios garantizados	(53,245)	(57,807)
Proveedores	(382)	(476)
Exposición neta	\$ (52,421)	(57,483)

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de \$20.66 y \$17.34, respectivamente, al 21 de febrero de 2017 el tipo de cambio era de \$20.41.

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:

	2016	2015
<i>Efecto en miles USD</i>		
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	30	0.05

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

	2016	2015
MXN	\$ 20.66	17.34

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

2016	Resultados	
USD (2.2% de fortalecimiento)	\$ 838	

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

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016, el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

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

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

	Incremento			Decremento		
<i>Efecto en miles de pesos</i> 31 de diciembre de 2016	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)	45	30	15	(15)	(30)	(45)

	Incremento			Decremento		
<i>Efecto en miles de pesos</i> 31 de diciembre de 2015	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)

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	
	2016	2015
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros en USD	\$ (1,096,245)	(994,679)
Pasivos financieros en MXN	(295,224)	(117,790)
	\$ (1,391,469)	(1,112,469)

Riesgo de tasa de interés de instrumentos financieros derivados:

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

Exposición al riesgo de tasa de interés

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

	Valor en libros	
	2016	2015
<i>Efecto en miles de pesos</i>		
Opciones de tasa de interés (TIIE 91) BBVA Bancomer	\$ 1,602	1,403
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M) BBVA Bancomer	625	0.9
	\$ 2,227	1,404

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
2016		
Deuda a tasa variable	23,077	(23,007)
2015		
Deuda a tasa variable	17,012	(17,012)

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:

	Incremento			Decremento		
<i>Efecto en miles de pesos</i>	$\Delta 150$ pb	$\Delta 100$ pb	$\Delta 50$ pb	$\nabla 50$ pb	$\nabla 100$ pb	$\nabla 150$ pb
31 de diciembre de 2016						
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)	4,162	3,409	2,727	1,593	1,145	797
Sensibilidad tasa de interés						

	Incremento			Decremento		
<i>Efecto en miles de pesos</i>	$\Delta 150$ pb	$\Delta 100$ pb	$\Delta 50$ pb	$\nabla 50$ pb	$\nabla 100$ pb	$\nabla 150$ pb
31 de diciembre de 2015						
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)	680	355	125	(35)	(7)	50
Sensibilidad tasa de interés						

	Incremento			Decremento		
<i>Efecto en miles de pesos</i>	$\Delta 150$ pb	$\Delta 100$ pb	$\Delta 50$ pb	$\nabla 50$ pb	$\nabla 100$ pb	$\nabla 150$ pb
31 de diciembre de 2016						
Opciones de tasa de interés (LIBOR)	450	311	184	(36)	(130)	(214)
Sensibilidad tasa de interés						

	Incremento			Decremento		
<i>Efecto en miles de pesos</i>	$\Delta 150$ pb	$\Delta 100$ pb	$\Delta 50$ pb	$\nabla 50$ pb	$\nabla 100$ pb	$\nabla 150$ pb
31 de diciembre de 2015						
Opciones de tasa de interés (LIBOR)	2	1	0.4	(0.3)	(0.5)	(0.7)
Sensibilidad tasa de interés						

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 2016		
Opciones de tasa de interés (TIIE 91)		
BBVA Bancomer	\$ 1,602	1,602
Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)		
BBVA Bancomer	625	625
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ 2,227	2,227

	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	1	1
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ 1,404	1,404

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:

	2016	2015
Derivados - tasa LIBOR	0.71%-1.57%	0.43%-2.15%
Derivados - tasa TIIE	6.09%-7.16%	3.58%-9.32%

Las tasas anteriores cubren los descuentos hasta el vencimiento, siendo el vencimiento mayor en 2019 (Plazo 882 días al 31 de diciembre de 2016).

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 2016			
Opción de tasa de interés (TIIE 91)	\$ -	1,602	-
Opción de tasa de interés (LIBOR 3M)	-	625	-
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	2,227	-
Préstamos bancarios en USD	\$ -	1,147,889	-
Préstamos bancarios en MXN	-	311,529	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	1,459,418	-

	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)	-	1	-
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	-

22. Costos de personal

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

	2016	2015
Sueldos y salarios	\$ 226,036	136,047
Aguinaldo	10,670	8,793
Bono anual	13,602	11,315
Compensaciones	5,153	3,633
	\$ 255,461	159,788

23. Arrendamientos operativos

(a) Arrendamientos como arrendatario

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

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

	2016	2015
Menores a un año	\$ 8,115	6,801
Entre uno y cinco años	7,993	19,742
	\$ 16,108	26,543

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 se reconoció la cantidad de \$6,762 y \$6,398, 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:

	2016	2015
Menores a un año	\$ 4,036	1,875
Entre uno y cinco años	8,917	9,988
Mayores a 5 años	2,679	3,026
	\$ 15,632	14,889

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se reconocieron \$7,757 y \$7,759, respectivamente, como ingresos por rentas en resultados.

24. Contingencias

Litigios

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

Contingencias fiscales

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

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

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

25. Compromisos

- (a) El día 12 de junio de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (GHSF) celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca "Hilton Garden Inn" ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. GHSF tuvo un porcentaje de interés de participación del 15% en el capital de la nueva compañía.
- (b) El día 17 de junio de 2013, Hotelera SF, celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca "Hampton Inn & Suites" y bajo el nombre comercial de "Hampton Inn & Suites Paraíso".
- (c) El día 20 de diciembre de 2013, Hotelera SF, 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 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".
- (e) El día 17 de marzo de 2016, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora Inca S. A. de C. V. para operar un hotel en la ciudad de Monterrey bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.
- (f) Tal y como se indica en la nota 14 al 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.

26. Eventos subsecuentes

- (i) El 10 de enero de 2017, Hotelera SF inició la operación de un hotel de 124 habitaciones en la ciudad de Pachuca Hidalgo el cual es comercializado bajo la marca Krystal. El contrato de operación se firmó el 15 de diciembre de 2016, iniciando la vigencia al inicio de operaciones del Hotel.
- (ii) El día 14 de octubre de 2016, GHSF celebró dos contratos de intención con Operadora de Comercios de Vallarta, S. A. de C. V., Inmobiliaria Constructora y Desarrolladora, S. A. de C. V., Propiedades La Jolla, S. de R. L. de C. V. y Gabriel Ruiz Huerta (conjuntamente los "Accionistas Sitra"), y con ICD Sitra, S. A. de C. V. ("Sitra") para la suscripción de acciones, en el cual GHSF suscribirá un aumento de capital en la parte variable del capital de Sitra por la cantidad de \$324,686 (15,461,113 dólares), obteniendo el 50% de la participación accionaria. Asimismo, celebró con Comercial Hotelera Mexicana de Occidente, S. A. de C. V., Inmobiliaria Constructora y Desarrolladora, S. A. de C. V., Crowninvest, LLC., (conjuntamente los "Accionistas Sibra") y con Sibra Vallarta, S. A. de C. V. ("Sibra") para la suscripción de acciones, conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, GHSF, suscribirá un aumento de capital en la parte variable del capital de la Sibra por la cantidad de \$301,875 (14,375,000 dólares), obteniendo el 50% de la participación accionaria. Estas transacciones se llevaron a cabo el 21 de febrero de 2017.

27. 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.

	2016	2015
Utilidad de operación	\$ 289,913	208,958
Depreciación y amortización	112,058	87,670
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	18,536	13,166
Otros gastos indirectos no recurrentes	5,613	9,019
EBITDA ajustado	\$ 426,120	318,813

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 FINANZAS

Enrique Martínez Guerrero

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

DIRECTOR DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Maximilian Zimmermann Canovas

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

AUDITORES INDEPENDIENTES

KPMG Cárdenas Dosal

Bldv. 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