

## Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000]	Información general sobre estados financieros.....	28
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	34
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto .....	36
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	38
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	40
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	42
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior .....	45
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera .....	48
[700002]	Datos informativos del estado de resultados.....	49
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses .....	50
[800001]	Anexo - Desglose de créditos .....	51
[800003]	Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	53
[800005]	Anexo - Distribución de ingresos por producto .....	54
[800007]	Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	55
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	65
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos.....	69
[800500]	Notas - Lista de notas.....	70
[800600]	Notas - Lista de políticas contables .....	88
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	96

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

#### Comentario del Vicepresidente Ejecutivo

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

El 2018 fue un año de sólidos resultados para la Compañía, y el cuarto trimestre no fue la excepción. En México, el turismo registró un crecimiento ralentizado comparado con años anteriores, no obstante, continúa mostrando sólidos fundamentales subyacentes. En 2018, de acuerdo con la Organización Mundial de Turismo, México ocupa el sexto lugar en la clasificación de países con mayor recepción de turistas internacionales, marcando un nuevo hito para el país. Asimismo, la llegada de turistas internacionales a México aumentó 5.5%, alcanzando 41 millones. De igual manera, los ingresos por turismo internacional incrementaron 5.5%, sumando US\$ 22 mil millones. Lo anterior, a pesar de que el sector fue impactado por una ralentización económica atribuida al año electoral en el país, así como a la cantidad y duración inusual del sargazo en Cancún y la Riviera Maya.

En lo que se refiere a nuestros resultados anuales, registramos sólidos crecimientos de 30% y 28% en Ingresos Totales y UAFIDA, respectivamente. Respecto a los indicadores operativos de los hoteles propios, el RevPAR se contrajo 2.0%, comportamiento que se atribuye a la disminución de 2.1 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, la cual fue parcialmente compensada por el incremento de 1.3% en el ADR. La disminución en la tasa de ocupación se debe a los factores internos como externos mencionados en nuestro reporte del 3T18.

En el transcurso del año anunciamos la firma de una alianza estratégica con AMResorts. Con esta alianza estratégica, se implementó un *co-branding* transicional entre las marcas *Reflect® Resorts & Spas* and *Krystal Grand®* para los hoteles en Punta Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta, que en conjunto representan 1,329 habitaciones. A través de esta alianza, esperamos incrementar significativamente las ventas de estos tres hoteles en los siguientes años, alcanzar un mayor porcentaje de ventas en dólares, así como un acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Iniciamos la integración de estos hoteles en el 3T18, donde subestimamos el efecto a corto plazo; sin embargo, hemos comenzamos a observar una mejora en las tendencias operativas y estamos convencidos de que fue la decisión correcta para el mediano y largo plazo.

Durante 2018, también se realizaron 4 aperturas de hoteles y 2 cambios de marca en nuestras propiedades. Primeramente, adquirimos el 50% de un hotel gran turismo en León y meses después anunciamos la firma de un contrato con la franquicia Hyatt por esta propiedad, misma que pronto será el hotel *Hyatt Centric Campestre León*. También anunciamos la firma de una alianza estratégica con un grupo privado de inversionistas y AMResorts con el objetivo de desarrollar el hotel *Breathless Tulum Resort & Spa*, de la categoría Gran Turismo con 300 habitaciones

donde tendremos una participación del 25%. En cuanto a contratos de Administración, incorporamos los hoteles *Double Tree by Hilton Toluca* y *Hyatt Place Aguascalientes*, los cuales serán inaugurados durante el 1T19. Y, por último, anunciamos la firma de un segundo contrato con la franquicia Hyatt por el hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City* (previamente *Krystal Grand Insurgentes*), el cual se espera entre en operación en el 2T20.

En Julio, anunciamos dos cambios de título en nuestro Equipo Directivo. Primero, mi nombramiento como Vicepresidente Ejecutivo, enfocado en la expansión, desarrollo y estrategia de la Compañía, así como finanzas corporativas y relación con inversionistas. Segundo, el nombramiento de Francisco Medina Elizalde como Director General de la Compañía, quien continuará supervisando la operación de la Compañía.

Por último, quiero destacar que ninguno de estos logros hubiera sido posible sin el apoyo de nuestros dedicados colaboradores, experimentado equipo directivo y la invaluable confianza depositada en nosotros por ustedes, nuestros inversionistas.

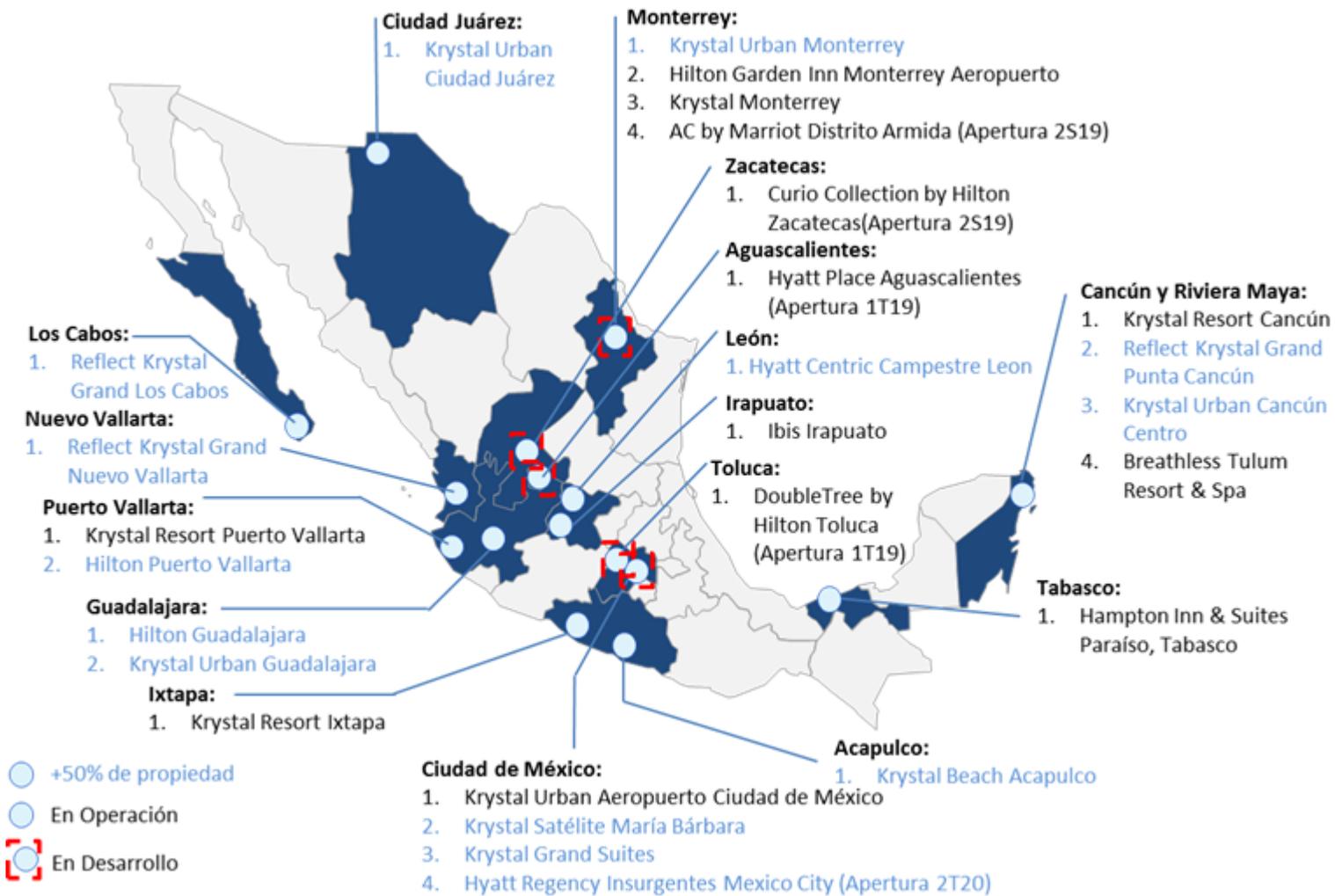
---

### Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

---

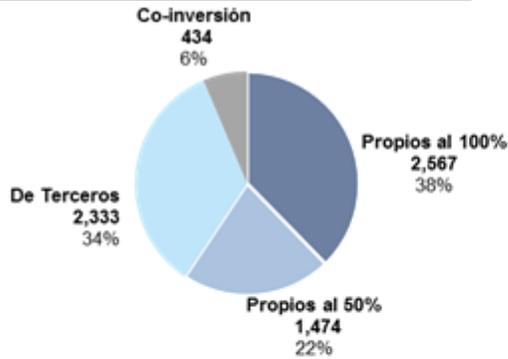
HOTEL es una empresa líder dentro de la industria hotelera en México, dedicada a la adquisición, conversión, desarrollo y operación de hoteles propios, así como hoteles propiedad de terceros.

A continuación, se presenta la distribución geográfica del portafolio de hoteles:

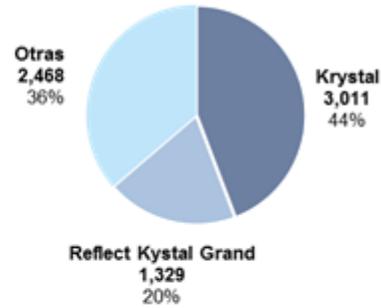


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 4T18:

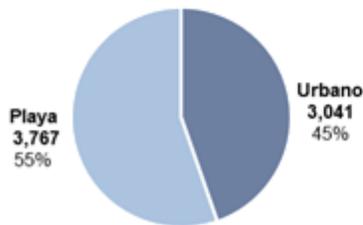
**Propiedad (número de habitaciones)**



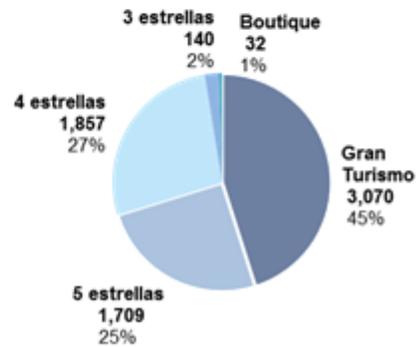
**Marca (número de habitaciones)**



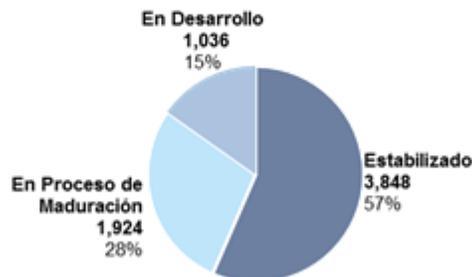
**Segmento (número de habitaciones)**



**Categoría (número de habitaciones)**



**Etapas de Estabilización (número de habitaciones)**



**Nota Legal:**

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 "Grupo Hotelero Santa Fe" 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 Grupo Hotelero Santa Fe 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 Grupo Hotelero Santa Fe que pudiera ser incluido, 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. Grupo Hotelero Santa Fe no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.

**Datos de la Conferencia Telefónica del 4T18:**

HOTEL llevará a cabo un webcast (audio + presentación) para comentar estos resultados:

**Fecha:** viernes 22 de febrero de 2019

**Hora:** 12:00 horas de la Ciudad de México

13:00 horas del Este de Estados Unidos

Para acceder al audio y a la sesión de preguntas y respuestas, favor de marcar:

**Teléfonos:** EE. UU.: 1-800-863-3908

Internacional: +1 334-323-7224

México: 01 800-847-7666

Clave de la Conferencia: HOTEL 000

**Webcast:** El *webcast* se llevará a cabo en inglés, y para seguir la presentación se deberá ingresar a la siguiente página de internet: <http://www.gsf-hotels.com/investors>

Para obtener mayor información, favor de visitar [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com)

### Información de Contacto

**Enrique Martínez Guerrero**

**Maximilian Zimmermann**

Director de Finanzas

Director de Relación con Inversionistas

[inversionistas@gsf-hotels.com](mailto:inversionistas@gsf-hotels.com)

[mzimmermann@gsf-hotels.com](mailto:mzimmermann@gsf-hotels.com)

---

### Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

---

La Compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y en el uso de la propiedad de la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre del 2018, contaba con más de 3,200 colaboradores y generó ingresos por Ps. 2,065 millones.

El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,772, un incremento de 9.3% en comparación con las 5,279 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 493 habitaciones netas adicionadas, 140 provienen de la incorporación del hotel *Hyatt Centric Campestre León*, 192 de la expansión “*The Hacienda*” del *Hilton Puerto Vallarta*, 270 de la expansión del hotel *Krystal Puerto Vallarta* y 15 de la expansión del hotel *Krystal Urban Cancún*, que compensaron ampliamente el retiro de 124 habitaciones del hotel *Krystal Pachuca*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 1,036 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros, incluyendo 250 habitaciones del hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City*, 168 habitaciones del hotel *AC by Marriot Distrito Armida*, 32 del hotel *Curio Collection Zacatecas*, 144 del hotel *Hyatt Place Aguascalientes*, 142 del hotel *Double Tree by Hilton Toluca* y 300 del hotel *Breathless Tulum Resort & Spa* para un portafolio total de 27 hoteles y 6,808 habitaciones.

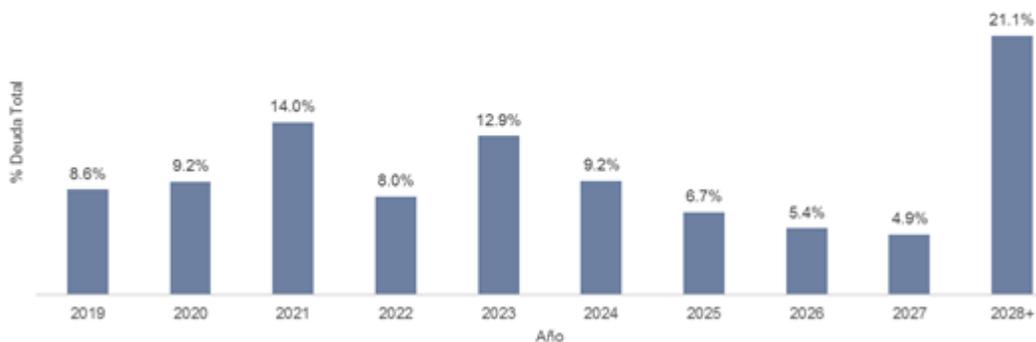
Durante 2018 anunciamos la firma de una alianza estratégica con AMResorts. Con esta alianza estratégica, se implementó un *co-branding* transicional entre las marcas *Reflect® Resorts & Spas* and *Krystal Grand®* para los hoteles en Punta Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta, que en conjunto representan 1,329 habitaciones. A través de esta alianza, esperamos incrementar significativamente las ventas de estos tres hoteles en los siguientes años, alcanzar un mayor porcentaje de ventas en dólares, así como un acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Iniciamos la integración de estos hoteles en el 3T18, donde subestimamos el efecto a corto plazo; sin embargo, hemos comenzamos a observar una mejora en las tendencias operativas y estamos convencidos de que fue la decisión correcta para el mediano y largo plazo.

También se realizaron 4 aperturas de hoteles y 2 cambios de marca en nuestras propiedades. Primeramente, adquirimos el 50% de un hotel gran turismo en León y meses después anunciamos la firma de un contrato con la franquicia Hyatt por esta propiedad, misma que pronto será el hotel *Hyatt Centric Campestre León*. También anunciamos la firma de una alianza estratégica con un grupo privado de inversionistas y AMResorts con el objetivo de desarrollar el hotel *Breathless Tulum Resort & Spa*, de la categoría Gran Turismo con 300 habitaciones donde tendremos una participación del 25%. En cuanto a contratos de Administración, incorporamos los hoteles *DoubleTree by Hilton Toluca* y *Hyatt Place Aguascalientes*, los cuales serán inaugurados durante el 1T19. Y, por último, anunciamos la firma de un segundo contrato con la franquicia Hyatt por el hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City* (previamente *Krystal Grand Insurgentes*), el cual se espera entre en operación en el 2T20.

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

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2018, que fue de 19.6566 pesos por dólar.

Perfil de Vencimientos de la Deuda de Grupo Hotelero Santa Fe  
al 31 de diciembre de 2018



## Eventos Relevantes

Durante el 4T18 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 10 de diciembre de 2018, HOTEL anunció la firma de una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados y AMResorts con el objetivo de desarrollar el hotel *Breathless Tulum Resort & Spa*, de la categoría Gran Turismo. La construcción de este resort iniciará en el 2T19 y contará con 300 habitaciones.

La inversión total estimada que se llevará a cabo del 2019 al 2021, será de aproximadamente US\$ 80 millones. Del total de la inversión, se estima que US\$ 32 millones sean deuda, HOTEL contribuirá con aproximadamente US\$ 12 millones, los cuales representan 25% del capital. El otro 75% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados. Se estima la apertura del hotel para la segunda mitad del 2021.

El modelo de gestión de esta propiedad será similar al que anunciamos recientemente para los tres resorts *Reflect Krystal Grand*. HOTEL estará encargado de la operación de la propiedad. AMResorts será responsable de la comercialización, ventas y marketing, lo cual dará a la propiedad un alto porcentaje de ingresos dolarizados debido a sus ventas internacionales, así como una sólida captación de clientes, principalmente americanos, gracias a los canales de distribución de Apple Leisure Group, que es el operador verticalmente integrado más grande del mundo para viajes de placer a México, la República Dominicana, y uno de los más importantes para el Caribe. Este desarrollo va en línea con la estrategia de diversificación de la Compañía, la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de playa con socios locales.

- El 15 de enero de 2019, la Compañía anunció la firma del contrato de franquicia con Hyatt para el hotel *Hyatt Centric León Campestre*, actualmente el *Cleviá Grand León*. Este hotel de 5 estrellas está en Guanajuato, México, cuenta con 140 habitaciones y está ubicado en “Puerta Bajío”, una zona premium dentro de un desarrollo inmobiliario mixto con centro comercial, oficinas y departamentos residenciales. Se encuentra al norte de la ciudad dentro de la Zona Dorada, una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad. El cambio de marca del hotel se espera ocurra en el 1T19. Este es el primer contrato de franquicia que HOTEL firma con Hyatt y es el primer Hyatt Centric que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.
- El 5 de febrero de 2019, la Compañía anunció la firma del segundo contrato de franquicia con Hyatt para el hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City* que se estima que se inaugure en el 2T20. Este hotel de Gran Turismo tendrá 250 habitaciones y estará ubicado en Insurgentes Sur frente al World Trade Center y el Polyforum Siqueiros, en un desarrollo inmobiliario mixto que también incluye un centro gastronómico, área comercial, residencial y estacionamiento. Este es el segundo contrato de franquicia que HOTEL firma con Hyatt después del recientemente anunciado hotel *Hyatt Centric Campestre León* y es el segundo Hyatt Regency que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.
- El 6 de febrero de 2019, HOTEL anunció su guía de resultados estimados para el año 2019. La información es la siguiente:

### Guía de Resultados 2019

Cifras en millones de Pesos	2019e	2018	\$ Var.	% Var.
Ingresos	2,330	2,065	265	12.8
UAFIDA	780	676	104	15.4
Margen UAFIDA (%)	33.5%	32.7%	0.7	0.7

Esta guía de resultados fue preparada usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

### Portafolio de Hoteles

No.	Propiedad	Total Habitaciones	Propiedad	Tipo	Categoría	Meses en Operación	Estabilizado	Ciudad	Estado
1	Hilton Guadalajara	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	SI	Guadalajara	Jalisco
2	Krystal Urban Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	SI	Monterrey	Nuevo León
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	SI	Ciudad Juárez	Chihuahua
4	Krystal Urban Cancún	246	100%	Urbano	4 estrellas	>36	SI	Cancún	Quintana Roo
5	Krystal Satellite Merit Barbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	>36	SI	Estado de México	Estado de México
6	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	>36	SI	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	35	En Proceso	Paraíso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	33	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	31	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	27	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	16	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	11	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Hyatt Centric Campeste León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	1	En Proceso	León	Guanajuato
<b>Subtotal Urbano</b>		<b>2,305</b>							
14	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	SI	Cancún	Quintana Roo
15	Krystal Resort Itapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	SI	Itapa	Guanajuato
16	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	SI	Puerto Vallarta	Jalisco
17	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	SI	Puerto Vallarta	Jalisco
18	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	SI	Acapulco	Guanajuato
19	Reflect Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	SI	Cancún	Quintana Roo
20	Reflect Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	16	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
21	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	11	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
<b>Subtotal Playa</b>		<b>3,467</b>							
<b>Total en Operación</b>		<b>5,772</b>							
22	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 2T-20		Ciudad de México	Ciudad de México
23	AC by Marriott Distrito Amida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2S-19		Monterrey	Nuevo León
24	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-19		Zacatecas	Zacatecas
25	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-19		Aguascalientes	Aguascalientes
26	Double Tree by Hilton Toluca	142	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-19		Toluca	Estado de México
27	Breathless Tulum Resort & Spa	300	25%	Playa	Gran Turismo	Apertura estimada 2S-21		Tulum	Quintana Roo
<b>Total en Construcción</b>		<b>1,036</b>							
<b>Total</b>		<b>6,808</b>							

Al cierre del 4T18, HOTEL contaba con un total de 21 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía<sup>3</sup> y 8 propiedad de terceros<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> La Compañía opera los hoteles Reflect Krystal Grand Los Cabos, Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta, Krystal Grand Suites Insurgentes y Hyatt Centric Campeste León, en los que además tiene un 50% de participación. Conforme a las NIIFs, los resultados de estas propiedades se consolidan en los estados financieros de la Compañía.

<sup>4</sup> La Compañía opera el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, en el que además tiene un 15% de participación y está en desarrollo el hotel Breathless Tulum Resort & Spa en el que tendrá una participación del 25%. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de Otros Ingresos, por lo que el hotel se considera como un hotel en administración.

## Deuda Neta y Vencimientos

La Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,757.4 millones al cierre del 4T18, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (UDM) de 4.1x. El 84.7% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 5.7%, y el 15.3% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 11.67%. Adicionalmente, el 91.4% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 4T18, la depreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 4.5%, pasando de Ps. 18.8120 al 30 de septiembre de 2018 a Ps. 19.6566 al 31 de diciembre de 2018, teniendo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 4T18, la posición corta en dólares americanos fue de USD 120.6 millones o el equivalente a Ps. 2,370.3 millones.

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	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
<b>Deuda*</b>			
Corto Plazo	35,969	218,833	254,801
Largo Plazo	422,749	2,317,412	2,740,161
<b>Total</b>	<b>458,718</b>	<b>2,536,245</b>	<b>2,994,963</b>
% Total	15.3%	84.7%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	11.67%	5.70%	6.61%
Efectivo y equivalentes	54,744	48,080	102,824
Efectivo restringido	16,821	117,914	134,735
<b>Caja y bancos**</b>	<b>71,565</b>	<b>165,994</b>	<b>237,559</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>387,153</b>	<b>2,370,251</b>	<b>2,757,404</b>

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de diciembre 2018) 4.1x

\*Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios.

\*\*Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

## Cobertura Cambiaria

**Cobertura Cambiaria**

Cifras en miles de pesos

Análisis Cobertura Cambiaria	Cuarto Trimestre 2018			Acumulado al 31 de diciembre 2018		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	363,907	178,834	542,741	1,330,789	734,152	2,064,941
% de Ingresos Totales	67.0%	33.0%	100.0%	64.4%	35.6%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	377,762	46,384	424,146	1,400,414	185,100	1,585,514
(-) Gastos No Recurrentes	7,112	-	7,112	28,872	-	28,872
Utilidad de Operación	(20,967)	132,451	111,484	(98,497)	549,052	450,555
(+) Depreciación	54,743	-	54,743	196,367	-	196,367
Flujo de Operación	33,776	132,451	166,226	97,870	549,052	646,922
% de Flujo de Operación Total	20.3%	79.7%	100.0%	15.1%	84.9%	100.0%
Interés	4,280	45,377	49,657	17,898	138,903	156,801
Capital	8,976	64,422	73,398	36,152	140,241	176,393
Total Servicio de Deuda	13,256	109,798	123,054	54,050	279,144	333,194
Ratio de Cobertura de Intereses 1	7.9x	2.9x	3.3x	5.5x	4.0x	4.1x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	2.5x	1.2x	1.4x	1.8x	2.0x	1.9x

1) Flujo de Operación / Interés; 2) Flujo de Operación / Total Servicio de Deuda.

Durante el 4T18, aproximadamente el 33.0% de los ingresos y el 79.7% del flujo de operación estuvieron denominados en dólares. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital, a razón de 1.2x para el 4T18; confirmando las expectativas de la Compañía de beneficiarse de un menor costo de financiamiento, en virtud de que los hoteles que contrajeron dicha deuda financiera cuentan con una cobertura natural ante escenarios de volatilidad.

Al cierre del 4T18, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.4x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 166.0 millones de pesos al cierre del 4T18, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

HOTEL reporta incrementos de 31% y 28% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente para el 2018.

- En el 2018, la UAFIDA alcanzó un monto de Ps. 675.8 millones, ligeramente por encima de nuestra guía actualizada de resultados estimados para el año 2018, representando un incremento de 27.9% respecto al 2017.
- Los Ingresos Totales sumaron Ps. 2,064.9 millones en el 2018, ligeramente superior a nuestra guía actualizada de resultados 2018, registrando un incremento de 30.6% en comparación con el 2017.
- Los Ingresos Totales para el 4T18 alcanzaron los Ps. 542.7 millones, 23.0% mayor que en el 4T17, impulsados por crecimientos de: i) 9.7% en Ingresos por Habitaciones; ii) 36.4% en Ingresos de Alimentos y Bebidas (principalmente todo incluido); iii) 76.7% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 17.2% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- Durante el 4T18, la UAFIDA<sup>[1]</sup> alcanzó los Ps. 173.3 millones, lo que representa un crecimiento de 18.2% contra el 4T17, debido al crecimiento en ingresos. El margen UAFIDA se ubicó en 31.9% en el 4T18.
- Se registró una Utilidad Neta de Ps. 17.1 millones en el 4T18, debido a una mayor utilidad de operación combinada con una menor pérdida cambiaria, una disminución en costos financieros e impuestos a la utilidad en comparación con el 4T17.
- El Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación para el 4T18 fue de Ps. 167.5 millones, que representa un crecimiento del 11.9% sobre los Ps. 149.7 millones del 4T17. El crecimiento se debió principalmente al aumento en la utilidad neta.
- La Deuda Neta/UAFIDA (UDM) presentó una razón de 4.1x al cierre del 4T18. El flujo de operación en dólares representó el 79.7% del total, lo cual permite mantener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El portafolio total de HOTEL ascendió a 6,808 habitaciones y 27 hoteles al cierre del 4T18, aumentando 10.9% respecto a las 6,137 habitaciones del 4T17.
- El RevPAR<sup>[2]</sup> de los hoteles propios registró una disminución de 9.0% en el 4T18 respecto del 4T17, derivado de una caída de 3.5 puntos porcentuales en la ocupación combinado con una disminución de 3.5% en el ADR<sup>2</sup>. La menor ocupación se debió a los efectos de los factores externos mencionados en el reporte trimestral del 3T18.
- La Compañía anunció su guía de resultados estimados para el año 2019. Ingresos 2019: Ps. 2,330 (+13% vs 2018) millones. UAFIDA 2019: Ps. 780 millones (+15% vs 2018). Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00.

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Ingresos	542,741	441,308	101,433	23.0	2,064,941	1,581,496	483,445	30.6
UAFIDA	173,338	146,683	26,655	18.2	675,794	528,200	147,594	27.9
Margen de UAFIDA	31.9%	33.2%	(1.3 pt)	(1.3 pt)	32.7%	33.4%	(0.7 pt)	(0.7 pt)
Utilidad de Operación	111,484	78,501	32,983	42.0	450,554	335,065	115,490	34.5
Utilidad Neta	17,076	(116,838)	133,914	NA	267,337	187,382	79,955	42.7
Margen de Utilidad Neta	3.1%	(26.5%)	29.6 pt	29.6 pt	12.9%	11.8%	1.1 pt	1.1 pt
Flujo de Operación	167,533	149,653	17,880	11.9	668,569	518,491	150,078	28.9
Ocupación	57.5%	61.0%	(3.5 pt)	(3.5 pt)	61.5%	63.6%	(2.2 pt)	(2.2 pt)
ADR	1,402	1,452	(50)	(3.5)	1,422	1,404	18	1.3
RevPAR	806	886	(80)	(9.0)	875	893	(18)	(2.0)

Nota: cifras operativas incluyen hoteles con propiedad de 50% o más

## Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
<b>Estado de Resultados</b>								
Ingresos Por Habitaciones	277,038	252,830	24,408	9.7	1,105,587	900,505	205,082	22.8
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	199,040	145,875	53,165	36.4	731,512	477,821	253,891	53.2
Otros Ingresos de Hoteles	49,018	27,743	21,275	76.7	157,305	123,407	33,897	27.5
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	17,845	15,059	2,585	17.2	70,537	79,982	(9,426)	(11.8)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>542,741</b>	<b>441,308</b>	<b>101,433</b>	<b>23.0</b>	<b>2,064,941</b>	<b>1,581,496</b>	<b>483,445</b>	<b>30.6</b>
Costos y Gastos Operativos	237,491	186,945	50,546	27.0	891,123	644,544	246,579	38.3
Administración y Ventas	124,712	100,250	24,461	24.4	468,381	384,742	83,839	21.7
Otros Gastos	7,200	7,429	(229)	(3.1)	29,843	24,010	5,633	23.5
Depreciación	54,743	50,889	3,854	7.6	196,367	144,173	52,194	36.2
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>424,146</b>	<b>345,513</b>	<b>78,632</b>	<b>22.8</b>	<b>1,585,514</b>	<b>1,197,470</b>	<b>388,045</b>	<b>32.4</b>
<b>Total Gastos No Recurrentes</b>	<b>7,112</b>	<b>17,293</b>	<b>(10,182)</b>	<b>(58.9)</b>	<b>28,872</b>	<b>48,962</b>	<b>(20,090)</b>	<b>(41.0)</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>173,338</b>	<b>146,683</b>	<b>26,655</b>	<b>18.2</b>	<b>675,794</b>	<b>528,200</b>	<b>147,594</b>	<b>27.9</b>
Margen de UAFIDA (%)	31.9%	33.2%	(1.3 pt)	(1.3 pt)	32.7%	33.4%	(0.7 pt)	(0.7 pt)
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>111,484</b>	<b>78,501</b>	<b>32,983</b>	<b>42.0</b>	<b>450,554</b>	<b>335,065</b>	<b>115,490</b>	<b>34.5</b>
Margen de Utilidad de Operación (%)	20.5%	17.8%	2.8 pt	2.8 pt	21.8%	21.2%	0.6 pt	0.6 pt
<b>Costo Financiero neto</b>	<b>(121,509)</b>	<b>(171,044)</b>	<b>49,534</b>	<b>(29.0)</b>	<b>(137,535)</b>	<b>(60,520)</b>	<b>(77,015)</b>	<b>NA</b>
Impuestos a la utilidad	(28,897)	25,311	(54,208)	NA	46,855	90,315	(43,661)	(48.3)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>17,076</b>	<b>(116,838)</b>	<b>133,914</b>	<b>NA</b>	<b>267,337</b>	<b>187,382</b>	<b>79,955</b>	<b>42.7</b>
Margen de Utilidad Neta (%)	3.1%	(26.5%)	29.6 pt	29.6 pt	12.9%	11.8%	1.1 pt	1.1 pt
<b>Ganancias atribuibles a:</b>								
Propietarios de la compañía	43,719	(45,910)	89,829	NA	265,949	215,991	49,959	23.1
Participación no controladora	(26,643)	(70,928)	44,285	(62.4)	1,387	(28,809)	29,996	NA

Nota: Estado de Resultados con presentación interna de acuerdo a clasificaciones de la industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 310000 de XBRL.

## Ingresos Totales

En el 4T18, los Ingresos Totales incrementaron 23.0%, al pasar de Ps. 441.3 millones en 4T17 a Ps. 542.7 millones, impulsados por un crecimiento de 9.7% en Ingresos por Habitaciones, 36.4% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, 76.7% de crecimiento en Otros Ingresos de Hoteles y 17.2% de crecimiento en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros. En cuanto a los ingresos del trimestre, las tasas de crecimiento cerraron por debajo de lo

estimado, principalmente debido a factores externos e internos. El efecto más importante se derivó del cambio de modelo y conectividad con AMResorts, el cual tuvo una transición más extensa a lo que habíamos pronosticado inicialmente. Respecto a los factores externos, los efectos principales a destacar son: grupos y convenciones, sargazo y problemas de seguridad en ciertos destinos.



El crecimiento en Ingresos por Habitaciones fue impulsado por: la apertura de los hoteles *Reflect Krystal Grand Los Cabos*, *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites Insurgentes*; y el desempeño de las propiedades estabilizadas, incluyendo los hoteles *Hilton Vallarta* y *Reflect Krystal Grand Cancún*.

Durante el 4T18, los Ingresos por Habitaciones tuvieron un incremento de 9.7% contra el 4T17, derivado de un crecimiento de 13.5% en el número de habitaciones propias en operación, que compensó ampliamente la caída de 9.0% en el RevPAR, mismo que estuvo compuesto por una disminución de 3.5% en el ADR y una contracción de 3.5 puntos porcentuales en ocupación debido a factores mencionados anteriormente.

El portafolio de hoteles propios estabilizados en el 4T18 tuvo un crecimiento del 21.6% en el número de habitaciones. El portafolio presentó una disminución de 9.5% en el RevPAR, debido a la disminución de 7.8% en el ADR combinado con la caída de 1.2 puntos porcentuales en la ocupación. El incremento en el número de habitaciones estabilizadas se debió a la incorporación del hotel *Krystal Satélite María Bárbara* al portafolio de hoteles propios estabilizados, tras haber finalizado su etapa de maduración, combinado con las expansiones en los hoteles *Hilton Puerto Vallarta* y *Krystal Urban Cancún*.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración se mantuvo estable en términos de número de habitaciones por la integración del hotel *Krystal Satélite María Bárbara* al portafolio de hoteles estabilizados combinado con la adición de nuevas habitaciones provenientes de los hoteles *Reflect Krystal Grand Los Cabos*, *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Hilton Puerto Vallarta*. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el

portafolio en maduración, el RevPAR disminuyó 8.3%, debido a una caída de 7.6 puntos porcentuales en ocupación, que fue parcialmente compensado por el incremento de 5.9% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 36.4%, al pasar de Ps. 145.9 millones en el 4T17 a Ps. 199.0 millones en el 4T18, impulsados por la integración de los hoteles *Krystal Grand Suites*, *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que se encuentran en su etapa inicial de maduración y el desempeño de los hoteles estabilizados incluyendo *Hilton Vallarta* y *Reflect Krystal Grand Cancún*.

El rubro de Otros Ingresos Hoteleros, que incluye entre otros, renta de salones, ingresos por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, presentó un incremento de 76.7%, al pasar de Ps. 27.7 millones en el 4T17 a Ps. 49.0 millones en el 4T18, derivado del desempeño de los hoteles *Hilton Vallarta*, *Reflect Krystal Grand Cancun* y *Reflect Krystal Grand Los Cabos*.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 17.2% respecto del 4T17, debido al efecto combinado de un incremento de 6.6% en el número de habitaciones en operación durante el periodo y el incremento de 9.9% en el RevPAR. El crecimiento en RevPAR estuvo compuesto por un 4.1% de incremento en ADR y un aumento de 3.7 puntos porcentuales en ocupación. La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento por la vía de contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

## Costos y Gastos

Costos y Gastos Operativos incrementaron 27.0%, al pasar de Ps. 186.9 millones en el 4T17 a Ps. 237.5 millones en el 4T18. La variación se debió, principalmente, a incrementos importantes en los costos de electricidad, los mayores costos directos y al incremento en cuotas por departamento, derivado de la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Suites*, *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* al portafolio. Dichos hoteles no han finalizado su etapa de maduración, sin embargo, la mayor parte de sus costos operativos se han estabilizado. Los costos eléctricos del periodo aumentaron Ps. 10 millones, excluyendo este efecto, los Costos y Gastos Operativos hubieran incrementado 22%, por debajo del crecimiento de Ingresos Totales.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 24.4%, de Ps. 100.3 millones en el 4T17 a Ps. 124.7 millones en el 4T18. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 23.0% de los Ingresos Totales en el 4T18, en comparación con el 22.7% del 4T17.

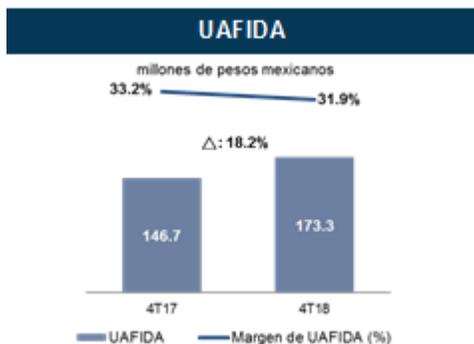
## Utilidad de Operación

Durante el 4T18, la Utilidad de Operación incrementó 42.0% de Ps. 78.5 millones en el 4T17 a Ps. 111.5 millones. Este resultado fue impulsado por el efecto combinado del crecimiento en ventas, la adición al portafolio de *Krystal Grand Suites y Krystal Grand Nuevo Vallarta* como hoteles propios y el positivo desempeño del hotel *Krystal Grand Cancún*. El margen de operación aumentó 2.7 puntos porcentuales, de 17.8% en el 4T17 a 20.5% en el 4T18, debido principalmente a los menores gastos de desarrollo y apertura de hoteles.



## UAFIDA

Para el 4T18, la UAFIDA alcanzó Ps. 173.3 millones en comparación con los Ps. 146.7 millones en el 4T17, lo que representa un incremento de 18.2%. El margen UAFIDA del 4T18 disminuyó 1.3 puntos porcentuales, de 33.2% en el 4T17 a 31.9% en el 4T18, debido principalmente a los significativos incrementos en costos de energía que fueron parcialmente gracias a nuestras iniciativas de reducción de costos.



(Cifras en miles de Pesos)	4T18	4T17	% Var.	2018	2018	% Var.
Utilidad de Operación	111,484	78,501	42.0	450,554	335,065	34.5
(+) Depreciación	54,743	50,889	7.6	196,367	144,173	36.2
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles <sup>5</sup>	7,056	15,360	(54.1)	26,017	42,321	(38.5)
(+) Otros Gastos no Recurrentes <sup>6</sup>	55	1,933	(97.1)	2,856	6,641	(57.0)
<b>UAFIDA</b>	<b>173,338</b>	<b>146,683</b>	<b>18.2</b>	<b>675,794</b>	<b>528,200</b>	<b>27.9</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>31.9%</b>	<b>33.2%</b>	<b>(1.3 pt)</b>	<b>32.7%</b>	<b>33.4%</b>	<b>(0.7 pt)</b>

## Costo Financiero Neto

Para el 4T18, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 171.0 millones en el 4T17 a una pérdida de Ps. 121.5 millones. Este resultado se atribuye en gran medida a la menor pérdida cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un menor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares, contrarrestando el mayor nivel de deuda que elevó el gasto neto por intereses.

## Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de una pérdida de Ps. 116.8 millones en el 4T17 a una ganancia neta de Ps. 17.1 millones en el 4T18, derivado del efecto conjunto de un menor costo financiero neto, un crecimiento en la utilidad de operación y menores impuestos a la utilidad.

## Resumen de Flujo de Efectivo

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado Enero-Diciembre			
Flujo de Efectivo	2018	2017	Var.	%Var.	2018	2017	Var.	%Var.
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>								
Utilidad neta	17,076	(116,838)	133,914	NA	267,337	187,382	79,955	42.7
Depreciación y amortización	54,742	50,889	3,853	7.6	196,367	144,173	52,194	36.2
Impuestos a la utilidad	(28,897)	25,311	(54,208)	NA	46,655	90,315	(43,660)	(48.3)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	70,454	109,290	(38,836)	(35.5)	(33,418)	(47,655)	14,237	(29.0)
Gasto por intereses, neto	46,842	35,192	11,650	33.1	137,916	77,584	60,332	77.8
Otros costos financieros	1,581	735	846	NA	7,243	3,376	3,867	NA
Participación no controladora	1,796	(1,015)	2,811	NA	(972)	(3,152)	2,180	(69.2)
<b>Flujos netos de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>163,594</b>	<b>103,564</b>	<b>60,030</b>	<b>58.0</b>	<b>621,128</b>	<b>452,023</b>	<b>169,105</b>	<b>37.4</b>
Capital de Trabajo	3,938	46,089	(42,151)	(91.5)	47,440	66,468	(19,028)	(28.6)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>167,533</b>	<b>149,653</b>	<b>17,880</b>	<b>11.9</b>	<b>668,569</b>	<b>518,491</b>	<b>150,078</b>	<b>28.9</b>
Partidas No Recurrentes	(302,165)	(63,688)	(238,477)	NA	(295,765)	(51,251)	(244,514)	NA
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>(134,632)</b>	<b>85,965</b>	<b>(220,597)</b>	<b>NA</b>	<b>372,804</b>	<b>467,240</b>	<b>(94,436)</b>	<b>(20.2)</b>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(301,165)	(420,252)	119,087	(28.3)	(1,168,475)	(1,789,128)	620,653	(34.7)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	434,896	24,533	410,364	NA	610,225	(125,404)	735,629	NA
<b>(Disminución neta) Incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(901)</b>	<b>(309,755)</b>	<b>308,854</b>	<b>(99.7)</b>	<b>(185,446)</b>	<b>(1,447,292)</b>	<b>1,261,846</b>	<b>(87.2)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	103,705	597,770	(494,065)	(82.7)	288,015	1,731,587	(1,443,572)	(83.4)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	102,804	288,015	(185,211)	(64.3)	102,569	284,295	(181,726)	(63.9)
Efectivo en adquisición de negocio	0	-	0	NA	235	3,720	(3,485)	NA
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>102,804</b>	<b>288,015</b>	<b>(185,211)</b>	<b>(64.3)</b>	<b>102,804</b>	<b>288,015</b>	<b>(185,211)</b>	<b>(64.3)</b>

Al cierre del 4T18, el flujo de operación fue de Ps. 167.5 millones, en comparación con Ps. 149.7 millones en el 4T17, lo cual representa un crecimiento del 11.9%, que fue impulsado por el incremento en Utilidad Neta.

Nota: Flujo con presentación interna de acuerdo a clasificaciones de la Industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 520000 del XBRL.

## Estado de Resultados

**GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.**  
**Estados de Resultados Consolidados**  
 Periodo de tres y doce meses terminados al 31 de diciembre, 2018 y 2017  
 (Miles de pesos mexicanos)

	Cuarto Trimestre				Acumulado en el periodo			
	2018	2017	Var.	%Var.	2018	2017	Var.	%Var.
<b>INGRESOS</b>								
Habitaciones	277,038	252,630	24,408	9.7	1,105,587	900,505	205,082	22.8
Alimentos y Bebidas	199,040	145,875	53,165	36.4	731,512	477,621	253,891	53.2
Otros Ingresos de Hoteles	49,018	27,743	21,275	76.7	157,305	123,407	33,897	27.5
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	17,645	15,059	2,585	17.2	70,537	79,982	(9,445)	(11.8)
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>542,741</b>	<b>441,308</b>	<b>101,433</b>	<b>23.0</b>	<b>2,084,941</b>	<b>1,681,498</b>	<b>403,443</b>	<b>23.9</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>								
Costos y gastos Operativos	237,491	186,945	50,546	27.0	891,123	644,544	246,579	38.3
Administración y ventas	124,712	100,250	24,461	24.4	468,381	384,742	83,639	21.7
Fiscal y seguros	7,200	7,429	(229)	(3.1)	29,643	24,010	5,633	23.4
Depreciación y Amortización	54,743	50,839	3,904	7.6	196,367	144,173	52,194	36.2
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>424,146</b>	<b>345,463</b>	<b>78,683</b>	<b>22.8</b>	<b>1,586,514</b>	<b>1,197,470</b>	<b>389,044</b>	<b>32.4</b>
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	7,056	15,360	(8,304)	(54.1)	26,017	42,321	(16,304)	(38.5)
Otros gastos no recurrentes	55	1,933	(1,878)	(97.1)	2,856	6,641	(3,785)	(57.0)
<b>UAFIDA</b>	<b>118,595</b>	<b>95,845</b>	<b>22,750</b>	<b>23.7</b>	<b>498,427</b>	<b>484,028</b>	<b>14,399</b>	<b>2.9</b>
Margen de UAFIDA (%)	31.9%	33.2%	(1.3 pt)	(1.3 pt)	32.7%	33.4%	(0.7 pt)	(0.7 pt)
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>111,484</b>	<b>78,601</b>	<b>32,883</b>	<b>42.0</b>	<b>460,664</b>	<b>336,066</b>	<b>124,598</b>	<b>37.1</b>
Margen de Operación (%)	20.6%	17.8%	2.8 pt	2.8 pt	21.9%	21.2%	0.6 pt	0.6 pt
Gasto por intereses, neto	(46,842)	(35,192)	(11,649)	33.1	(137,916)	(77,584)	(60,332)	77.8
(Pérdida) Utilidad en cambios, neto	(73,087)	(136,536)	63,449	(46.5)	7,624	20,440	(12,815)	(62.7)
Otros costos financieros	(1,581)	735	(2,315)	NA	(7,243)	(3,376)	(3,867)	NA
Costo financiero, neto	(121,508)	(171,044)	49,536	(29.0)	(137,535)	(80,520)	(57,015)	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	(1,796)	1,015	(2,811)	NA	972	3,152	(2,181)	(69.2)
Utilidad antes de impuestos	(11,822)	(91,527)	79,705	(87.1)	313,991	277,697	36,294	13.1
Impuestos a la utilidad	(28,897)	25,311	(54,208)	NA	46,655	90,315	(43,661)	(48.3)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>17,078</b>	<b>(118,838)</b>	<b>135,916</b>	<b>NA</b>	<b>287,337</b>	<b>187,382</b>	<b>100,000</b>	<b>53.4</b>
Margen de Utilidad Neta (%)	3.1%	-26.9%	29.8 pt	29.8 pt	12.9%	11.2%	1.7 pt	1.7 pt

Nota: Estado de Resultados con presentación interna, se acuerdo a clasificaciones de la industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 310000 del XBRL.

## Estado de Flujo de Efectivo

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.**  
**Estados Consolidados de Flujo de Efectivo**  
 Periodo de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre, 2018 y 2017

<i>Cifras en miles de Pesos</i>	<b>Cuarto Trimestre</b>		<b>Acumulado Enero-Diciembre</b>	
<b>Flujo de Efectivo</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>				
Utilidad neta	17,076	(116,838)	267,337	187,382
Depreciación y amortización	54,742	50,889	196,367	144,173
Impuestos a la utilidad	(28,897)	25,311	46,655	90,315
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	70,454	109,290	(33,418)	(47,655)
Gasto por Intereses, neto	46,842	35,192	137,916	77,584
Otros costos financieros	1,581	735	7,243	3,376
Participación no controladora	1,796	(1,015)	(972)	(3,152)
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>163,594</b>	<b>103,564</b>	<b>621,128</b>	<b>452,023</b>
Cuentas por cobrar a clientes	(52,308)	(11,420)	(35,407)	(50,399)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(4,245)	7,935	(788)	4,323
Otros activos circulantes	5,607	2,448	(12,011)	18,736
Impuestos acreditables	55,772	41,586	118,911	50,227
Proveedores	68,060	20,161	76,920	35,951
Pasivos acumulados	(20,084)	22,679	(27,333)	34,202
Cuentas por pagar a partes relacionadas	138	3,271	(8,168)	12,536
Anticipos de clientes	(5,270)	(18,571)	3,757	15,216
Impuestos por pagar	(43,731)	(22,000)	(68,440)	(54,324)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>167,533</b>	<b>149,653</b>	<b>668,569</b>	<b>518,491</b>
<b>Partidas No Recurrentes</b>				
Pasivos Acumulados	(279,772)	-	(102,353)	111,855
Impuestos pagados	(29,722)	(63,688)	(193,412)	(163,106)
Utilidad en adquisición de moneda	7,329	-	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>(134,632)</b>	<b>85,965</b>	<b>372,804</b>	<b>467,240</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>				
Cambio en efectivo restringido	(18,789)	(38,900)	(31,099)	(36,169)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(201,483)	(373,057)	(973,319)	(1,181,420)
Adquisición de negocio	-	-	(132,000)	(610,226)
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	(0)	(12,142)	24,176	(12,606)
Inversión en asociada	(87,529)	8	(83,383)	289
Otros activos y pasivos netos	7,706	1,888	7,348	34,374
Intereses ganados	(1,070)	1,951	19,802	16,630
<b>Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>	<b>(301,165)</b>	<b>(420,252)</b>	<b>(1,168,475)</b>	<b>(1,789,128)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>				
Incremento neto en capital pagado de compañías no controlad	25,416	-	285,667	-
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	(895,279)	-	(895,279)
Recompra de acciones	570	4,526	(28,222)	10,323
Préstamos obtenidos	531,963	1,266,557	685,973	1,266,557
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(123,054)	(351,270)	(333,194)	(507,005)
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>434,896</b>	<b>24,533</b>	<b>610,225</b>	<b>(125,404)</b>
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(901)</b>	<b>(309,755)</b>	<b>(185,446)</b>	<b>(1,447,292)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	103,705	597,770	288,015	1,731,587
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>102,804</b>	<b>288,015</b>	<b>102,569</b>	<b>284,295</b>
Efectivo en adquisición de negocio	0	-	235	3,720
	-	-	-	-
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>102,804</b>	<b>288,015</b>	<b>102,804</b>	<b>288,015</b>

Nota: Flujo con presentación interna de acuerdo a clasificaciones de la Industria, por lo anterior dicha presentación difiere de la presentada en el anexo 520000 del XBRL.

[1] La UAFIDA se determina mediante la suma de la Utilidad de Operación, la Depreciación y los Gastos No Recurrentes.

[2] RevPAR o Ingreso por habitación disponible, y ADR o tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés, Revenue per Available Room y Average Daily Rate, respectivamente.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

### Resumen de Balance General

*Cifras en miles de Pesos*

Resumen del Balance General	Dic-18	Dic-17	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	102,804	288,015	(185,211)	(64.3%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	234,168	185,687	48,481	26.1%
Impuestos acreditables	407,204	344,154	63,049	18.3%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	24,176	(24,176)	(100.0%)
<b>Total del activo circulante</b>	<b>744,176</b>	<b>842,032</b>	<b>(97,856)</b>	<b>(11.6%)</b>
Efectivo restringido	134,755	103,655	31,099	30.0%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,172,734	6,510,002	1,662,731	25.5%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	509,376	1,080,229	(570,853)	(52.8%)
Otras Partidas de activo no circulante	614,365	490,382	123,983	25.3%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>9,431,229</b>	<b>8,184,269</b>	<b>1,246,960</b>	<b>15.2%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>10,175,405</b>	<b>9,026,301</b>	<b>1,149,104</b>	<b>12.7%</b>
Vencimientos circulantes de la deuda	254,801	168,361	86,441	51.3%
Otros pasivos circulantes	462,691	358,603	104,088	29.0%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>717,492</b>	<b>526,964</b>	<b>190,529</b>	<b>36.2%</b>
Deuda a largo plazo	2,740,161	2,342,279	397,883	17.0%
Otros pasivos no circulantes	873,667	817,998	55,669	6.8%
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>3,613,828</b>	<b>3,160,277</b>	<b>453,551</b>	<b>14.4%</b>
<b>Total del capital contable</b>	<b>5,844,085</b>	<b>5,339,061</b>	<b>505,024</b>	<b>9.5%</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>10,175,405</b>	<b>9,026,301</b>	<b>1,149,104</b>	<b>12.7%</b>

### Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 4T18, la posición en caja y bancos alcanzó Ps. 102.8 millones. De este saldo, Ps. 54.7 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 48.1 millones está en dólares americanos.

## Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó 26.1%, al pasar de Ps. 185.7 millones en el 4T17 a Ps. 234.2 millones para el 4T18.

## Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 8,172.7 millones al cierre del 4T18, un incremento de 25.5% respecto a los Ps. 6,510.0 millones al cierre del 4T17. El incremento se debe principalmente a la incorporación de los hoteles “*The Hacienda*” del *Hilton Puerto Vallarta* y *Hyatt Centric Campeste León*. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando las remodelaciones llevadas a cabo en los hoteles *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, *Hilton Guadalajara*, *Krystal Urban Cancún* y *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Cifras en miles de Pesos	4T18		2018	
Capex Ejercido durante el periodo		% Total		% Total
Hoteles en desarrollo	165,975	82.4%	803,937	82.6%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	16,263	8.1%	79,904	8.2%
Capex ordinario	19,244	9.6%	89,477	9.2%
<b>Total Capex</b>	<b>201,482</b>	<b>100.0%</b>	<b>973,319</b>	<b>100.0%</b>

## Deuda Neta y Vencimientos

La Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,757.4 millones al cierre del 4T18, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (UDM) de 4.1x. El 84.7% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 5.7%, y el 15.3% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 11.67%. Adicionalmente, el 91.4% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 4T18, la depreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 4.5%, pasando de Ps. 18.8120 al 30 de septiembre de 2018 a Ps. 19.6566 al 31 de diciembre de 2018, teniendo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 4T18, la posición corta en dólares americanos fue de USD 120.6 millones o el equivalente a Ps. 2,370.3 millones.

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 :

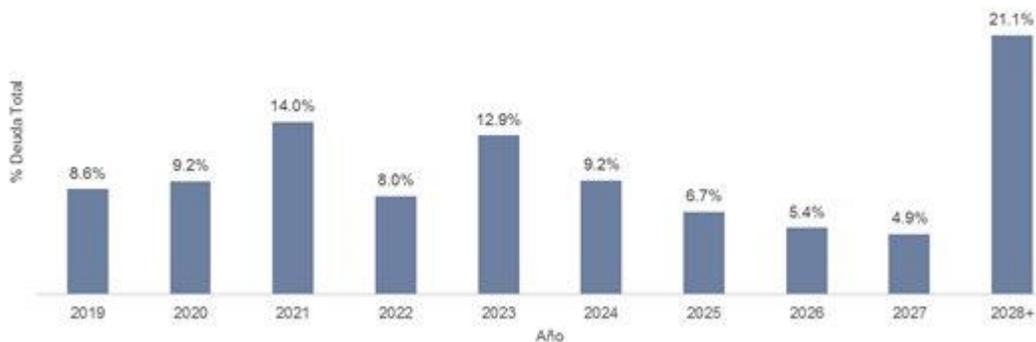
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
<b>Deuda*</b>			
Corto Plazo	35,969	218,833	254,801
Largo Plazo	422,749	2,317,412	2,740,161
<b>Total</b>	<b>458,718</b>	<b>2,536,245</b>	<b>2,994,963</b>
% Total	15.3%	84.7%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	11.67%	5.70%	6.61%
Efectivo y equivalentes	54,744	48,080	102,824
Efectivo restringido	16,821	117,914	134,735
<b>Caja y bancos**</b>	<b>71,565</b>	<b>165,994</b>	<b>237,559</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>387,153</b>	<b>2,370,251</b>	<b>2,757,404</b>

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de diciembre 2018) 4.1x

\*Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios.

\*\*Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

Perfil de Vencimientos de la Deuda de Grupo Hotelero Santa Fe  
al 31 de diciembre de 2018



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

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2018, que fue de 19.6566 pesos por dólar.

## Cobertura Cambiaria

**Cobertura Cambiaria**

Cifras en miles de pesos

Análisis Cobertura Cambiaria	Cuarto Trimestre 2018			Acumulado al 31 de diciembre 2018		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	363,907	178,834	542,741	1,330,789	734,152	2,064,941
% de Ingresos Totales	67.0%	33.0%	100.0%	64.4%	35.6%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	377,762	46,384	424,146	1,400,414	185,100	1,585,514
(-) Gastos No Recurrentes	7,112	-	7,112	28,872	-	28,872
Utilidad de Operación	(20,967)	132,451	111,484	(98,497)	549,052	450,555
(+) Depreciación	54,743	-	54,743	196,367	-	196,367
Flujo de Operación	33,776	132,451	166,226	97,870	549,052	646,922
% de Flujo de Operación Total	20.3%	79.7%	100.0%	15.1%	84.9%	100.0%
Interés	4,280	45,377	49,657	17,898	138,903	156,801
Capital	8,976	64,422	73,398	36,152	140,241	176,393
Total Servicio de Deuda	13,256	109,798	123,054	54,050	279,144	333,194
Ratio de Cobertura de Intereses 1	7.9x	2.9x	3.3x	5.5x	4.0x	4.1x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	2.5x	1.2x	1.4x	1.8x	2.0x	1.9x

1) Flujo de Operación / Interés; 2) Flujo de Operación / Total Servicio de Deuda.

Durante el 4T18, aproximadamente el 33.0% de los ingresos y el 79.7% del flujo de operación estuvieron denominados en dólares. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital, a razón de 1.2x para el 4T18; confirmando las expectativas de la Compañía de beneficiarse de un menor costo de financiamiento, en virtud de que los hoteles que contrajeron dicha deuda financiera cuentan con una cobertura natural ante escenarios de volatilidad.

Al cierre del 4T18, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.4x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 166.0 millones de pesos al cierre del 4T18, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

### Control interno [bloque de texto]

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

Las políticas y los procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la

generación periódica de información confiable. La contraloría de cada hotel cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y válida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

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

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

**Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]**

### Clasificación de Hoteles

Con el fin de poder comparar adecuadamente las métricas operativas, el portafolio de hoteles se clasifica en: i) hoteles propios y ii) hoteles de terceros en administración por parte de HOTEL. Lo anterior obedece a que la mayor parte de los ingresos de la Compañía provienen de los hoteles propios, mientras que los hoteles en administración, independientemente de que son fundamentales para efectos comerciales, así como para la plataforma de hoteles, únicamente generan honorarios por su gestión, los cuales se presentan en la partida de Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros en el Estado de Resultados.

Los hoteles propios se clasifican de acuerdo con la etapa del ciclo de estabilización en la que se encuentran. Dentro de esta clasificación, se consideran como hoteles maduros o estabilizados aquellos que han estado en operación por lo menos 36 meses. Por otro lado, los hoteles que llevan menos de 36 meses bajo la operación de HOTEL y que continúan en su ciclo de estabilización, se consideran hoteles en etapa de maduración. Al cierre del 4T18, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios y 8 hoteles de terceros en administración<sup>(3)</sup>.

De un total de 5,772 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 4T18 consideran 5,509 habitaciones hoteleras. Se excluyen 263 habitaciones de club vacacional en el presente análisis y se detalla al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 4T18 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Cifras en Pesos Clasificación de Hoteles	Cuarto Trimestre				Acumulado Enero a Diciembre			
	2018	2017	Var.	%Var.	2018	2017	Var.	%Var.
<b>Total Hoteles en Operación</b>	21	21	-	0.0	22	22	-	0.0
Número de Habitaciones	5,509	4,955	554	11.2	5,290	4,844	646	13.9
Ocupación	61.6%	62.9%	(1.3 pt)	(1.3 pð)	63.8%	66.1%	(2.3 pt)	(2.3 pð)
ADR	1,427	1,437	(10)	(0.7)	1,445	1,445	(0)	(0.0)
RevPAR	878	904	(26)	(2.8)	922	958	(34)	(3.5)
<b>1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)</b>	12	12	-	0.0	13	12	1	8.3
Número de Habitaciones	3,738	3,294	444	13.5	3,462	2,783	699	25.3
Ocupación	57.5%	61.0%	(3.5 pt)	(3.5 pð)	61.5%	63.6%	(2.1 pt)	(2.1 pð)
ADR	1,402	1,452	(50)	(3.5)	1,422	1,404	18	1.3
RevPAR	808	885	(80)	(9.0)	875	893	(18)	(2.0)
<b>1.1 Hoteles Propios Estabilizados<sup>(1)</sup></b>	8	7	1	14.3	8	7	1	14.3
Número de Habitaciones	2,374	1,952	422	21.6	2,310	1,887	423	22.4
Ocupación	62.2%	63.4%	(1.2 pt)	(1.2 pð)	62.9%	67.8%	(4.8 pt)	(4.8 pð)
ADR	1,437	1,558	(121)	(7.8)	1,485	1,477	8	0.5
RevPAR	894	988	(94)	(9.5)	935	1,001	(66)	(6.6)
<b>1.2 Hoteles Propios en Maduración<sup>(2)</sup></b>	4	5	(1)	(20.0)	5	5	-	0.0
Número de Habitaciones	1,364	1,342	22	1.6	1,152	876	276	31.5
Ocupación	49.2%	56.8%	(7.6 pt)	(7.6 pð)	58.7%	54.6%	4.1 pt	4.1 pð
ADR	1,325	1,251	73	5.9	1,288	1,210	77	6.3
RevPAR	651	710	(59)	(8.3)	755	661	94	14.3
<b>2 Hoteles en Administración<sup>(3)</sup></b>	9	9	-	0.0	9	10	(1)	(10.0)
Número de Habitaciones	1,771	1,861	110	6.6	1,828	1,881	(53)	(2.8)
Ocupación	70.2%	66.5%	3.7 pt	3.7 pð	68.2%	69.9%	(1.7 pt)	(1.7 pð)
ADR	1,469	1,411	58	4.1	1,484	1,499	(15)	(1.0)
RevPAR	1,032	939	93	9.9	1,011	1,048	(36)	(3.5)

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

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

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

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

## Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 4T18 consideran 5,509 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,772. La integración de las 263 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i. 263 habitaciones de Club Vacacional<sup>[1]</sup>

Las métricas operativas para el 2018 consideran 5,290 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,772. La integración de las 482 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- i. 245 habitaciones de Club Vacacional<sup>[2]</sup>
- ii. El efecto de 237 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
  - a. 149 habitaciones de las 150 habitaciones del hotel *Krystal Urban Monterrey* estuvieron disponibles en el periodo, ya que el hotel estaba en remodelación debido al cambio de marca (1 habitación menos)
  - b. 388 habitaciones de las 451 habitaciones del hotel *Hilton Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que las operaciones de la expansión “*The Hacienda*” arrancaron a finales de marzo (63 habitaciones menos)
  - c. 373 habitaciones de las 480 habitaciones del hotel *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (107 habitaciones menos)
  - d. 35 habitaciones de las 140 habitaciones del hotel *Hyatt Centric Campestre León* estuvieron disponibles en el trimestre ya que las operaciones del hotel iniciaron el 1 de octubre de 2018 (105 habitaciones menos)
  - e. 476 habitaciones de las 530 habitaciones del hotel *Krystal Resort Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (54 habitaciones menos)
  - f. 93 habitaciones del *Krystal Pachuca* estuvieron disponibles en el periodo (93 habitaciones más)

<sup>[1]</sup> 263 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 210 restantes son de terceros en administración. El ingreso de Club Vacacional se

ve reflejado en el rubro de Otros Ingresos en el Estado de Resultados y por eso se excluye del presente análisis

<sup>[2]</sup> 245 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 192 restantes son de terceros en administración. El ingreso de Club Vacacional se

ve reflejado en el rubro de Otros Ingresos en el Estado de Resultados y por eso se excluye del presente análisis

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

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

Habitaciones 4T18	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones 2018	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,738	1,771	5,509	En Operación	3,462	1,828	5,290
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	192	245
No Disponibles	-	-	-	No Disponibles	276	-39	237
<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,791</b>	<b>1,981</b>	<b>5,772</b>	<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,791</b>	<b>1,981</b>	<b>5,772</b>

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [ 1 1 0 0 0 0 ] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	HOTEL
Periodo cubierto por los estados financieros:	2018-01-01 al 2018-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2018-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	No han existido cambios
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados financieros consolidados

### Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

#### 1. 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).

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.

Pronunciamientos normativos no adoptados anticipadamente.

(b) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas en forma anticipada-

Se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, modificaciones a normas e interpretaciones que son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2019, respectivamente y no han sido aplicadas de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- **NIIF 16 Arrendamientos**

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 10. 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 adoptará la NIIF 16 a partir de 1 de enero 2019.

Debido a que en este momento la empresa no cuenta con arrendamientos significativos de activos productivos, la Administración estima que la entrada en vigor de esta Norma no tendrá un impacto material en la información financiera.

(c) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2018, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las siguientes:

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

NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 10. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

- **Deterioro de activos financieros**

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por su siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los

cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada.

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado con cambios a través de otras cuentas de capital, excepto por la inversión en instrumentos de patrimonio.

De acuerdo con la NIIF 9, la asignación por pérdida se medirá en cualquiera de las siguientes bases:

- a. 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- b. ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros.

- **Clasificación - Pasivos financieros**

En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

Con base un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre del 2017 y con base en los hechos y circunstancias existentes al 31 de diciembre de 2018, la Administración del Grupo ha determinado que el impacto de la IFRS no es significativo.

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

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

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 10 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.

- **Modificación a NIIF 2 Pagos Basados en Acciones: Aclaración de cómo contabilizar ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.**

Las modificaciones que fueron desarrolladas a través del Comité de Interpretaciones de IFRS entregan requerimientos sobre la contabilización para:

- a. Los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad sobre la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo;
- b. Las transacciones con pagos basados en acciones con una cláusula de liquidación neta para obligaciones de retención de impuestos;
- c. Una modificación en los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción desde liquidada en efectivo hacia liquidada con instrumentos de patrimonio.

El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los períodos anuales que comienzan en o después del 10. de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

La Administración considera que esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros consolidados del Grupo.

## 2. 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. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

## 3. Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de

los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de \$ 19.6566 y \$ 19.7354 respectivamente.

#### 4. 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.

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2018, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. 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:

	No. de Entidades
31 de diciembre de 2017	33
31 de diciembre de 2018	39

---

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

---

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

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

### Seguimiento de análisis [bloque de texto]

---

Actinver

Pablo Duarte

[pduarte@actinver.com.mx](mailto:pduarte@actinver.com.mx)

Tel. +52(55) 1103 6636

Banorte

José Espitia

[jose.espitia@banorte.com](mailto:jose.espitia@banorte.com)

Tel. +52(55) 1670-2249

Ve por Más

Rafael Camacho

[racamacho@vepormas.com](mailto:racamacho@vepormas.com)

Tel. +52(55) 5625-1530

---

## [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	102,804,000	288,015,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	205,116,000	194,410,000
Impuestos por recuperar	407,204,000	344,154,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	29,052,000	15,454,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	744,176,000	842,033,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>744,176,000</b>	<b>842,033,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	134,755,000	103,655,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	120,324,000	35,970,000
Propiedades, planta y equipo	8,682,109,000	7,590,231,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	354,815,000	332,053,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	118,790,000	101,982,000
Otros activos no financieros no circulantes	20,436,000	20,377,000
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>9,431,229,000</b>	<b>8,184,268,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>10,175,405,000</b>	<b>9,026,301,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	366,358,000	285,513,000
Impuestos por pagar a corto plazo	96,333,000	73,088,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	254,801,000	168,362,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>717,492,000</b>	<b>526,963,000</b>
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>717,492,000</b>	<b>526,963,000</b>

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	479,000	729,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,740,161,000	2,342,279,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	5,473,000	4,179,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	5,473,000	4,179,000
Pasivo por impuestos diferidos	867,715,000	813,090,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,613,828,000	3,160,277,000
Total pasivos	4,331,320,000	3,687,240,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	3,454,707,000	3,454,707,000
Prima en emisión de acciones	80,000,000	80,000,000
Acciones en tesorería	41,367,000	13,145,000
Utilidades acumuladas	1,055,396,000	789,446,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	4,548,736,000	4,311,008,000
Participación no controladora	1,295,349,000	1,028,053,000
Total de capital contable	5,844,085,000	5,339,061,000
Total de capital contable y pasivos	10,175,405,000	9,026,301,000

## [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	2,064,941,000	1,581,496,000	542,741,000	441,308,000
Costo de ventas	669,485,000	489,402,000	177,846,000	144,848,000
Utilidad bruta	1,395,456,000	1,092,094,000	364,895,000	296,460,000
Gastos de venta	189,787,000	138,903,000	56,404,000	38,126,000
Gastos de administración	280,945,000	248,089,000	65,300,000	58,896,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	474,169,000	370,037,000	131,707,000	120,937,000
Utilidad (pérdida) de operación	450,555,000	335,065,000	111,484,000	78,501,000
Ingresos financieros	691,088,000	326,529,000	334,052,000	51,346,000
Gastos financieros	828,623,000	387,049,000	455,561,000	222,389,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	972,000	3,152,000	(1,796,000)	1,015,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	313,992,000	277,697,000	(11,821,000)	(91,527,000)
Impuestos a la utilidad	46,655,000	90,315,000	(28,897,000)	25,310,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	267,337,000	187,382,000	17,076,000	(116,837,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	267,337,000	187,382,000	17,076,000	(116,837,000)
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	265,950,000	215,991,000	43,719,000	(45,910,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,387,000	(28,609,000)	(26,643,000)	(70,927,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad neta de 267,337 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el periodo de 487,784,821 acciones.	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad neta de 187,382 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el periodo de 487,935,188 acciones.	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la utilidad de 17,076 (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el periodo de 487,559,976 acciones.	La utilidad básica por acción se calculó dividiendo la pérdida neta de (116,837) (miles de pesos) entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el periodo de 487,906,014 acciones.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior	Trimestre Año Actual	Trimestre Año Anterior
	MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.55	0.38	0.04	(0.24)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.55	0.38	0.04	(0.24)
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.0	0.0	0.0	0.0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.0	0.0	0.0	0.0

## [41000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	267,337,000	187,382,000	17,076,000	(116,837,000)
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	267,337,000	187,382,000	17,076,000	(116,837,000)
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	265,949,000	215,991,000	43,719,000	(45,909,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	1,388,000	(28,609,000)	(26,643,000)	(70,928,000)

## [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	267,337,000	187,382,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	46,655,000	90,315,000
Ingresos y gastos financieros, neto	145,159,000	80,960,000
Gastos de depreciación y amortización	196,367,000	144,173,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(33,418,000)	(47,655,000)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(972,000)	(3,152,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(13,599,000)	(6,875,000)
Disminución (incremento) de clientes	(35,407,000)	(50,399,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	119,710,000	(111,536,000)
Incremento (disminución) de proveedores	76,920,000	35,951,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(301,798,000)	(1,293,076,000)
Otras partidas distintas al efectivo	0	24,634,000
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	199,617,000	(1,136,660,000)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	466,954,000	(949,278,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	86,803,000	54,324,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	(31,099,000)	(36,169,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	349,052,000	(1,039,771,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	132,000,000	610,226,000
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	83,383,000	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	973,319,000	1,181,420,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	MXN 2017-01-01 - 2017-12-31
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	19,802,000	16,630,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	24,177,000	(12,606,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,144,723,000)	(1,787,622,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	285,667,000	610,226,000
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	28,222,000	(10,323,000)
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	685,973,000	1,266,557,000
Reembolsos de préstamos	176,393,000	415,443,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	156,800,000	91,562,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	235,000	3,720,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	610,460,000	1,383,821,000
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(185,211,000)	(1,443,572,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(185,211,000)	(1,443,572,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	288,015,000	1,731,587,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	102,804,000	288,015,000

## [61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	3,454,707,000	80,000,000	13,145,000	789,446,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	265,950,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	265,950,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	28,222,000	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	28,222,000	265,950,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,454,707,000	80,000,000	41,367,000	1,055,396,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	o	o	o	o	o
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	o	o	o	o	o

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	4,311,008,000	1,028,053,000	5,339,061,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	265,950,000	1,387,000	267,337,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	265,950,000	1,387,000	267,337,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(28,222,000)	0	(28,222,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	265,909,000	265,909,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	237,728,000	267,296,000	505,024,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	4,548,736,000	1,295,349,000	5,844,085,000

## [61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	3,454,707,000	80,000,000	23,468,000	573,455,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	215,991,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	215,991,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	(10,323,000)	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(10,323,000)	215,991,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,454,707,000	80,000,000	13,145,000	789,446,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	o	o	o	o	o
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	o	o	o	o	o

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	4,084,694,000	60,240,000	4,144,934,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	215,991,000	(28,609,000)	187,382,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	215,991,000	(28,609,000)	187,382,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	10,323,000	0	10,323,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	996,422,000	996,422,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	226,314,000	967,813,000	1,194,127,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	4,311,008,000	1,028,053,000	5,339,061,000

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	3,454,707,000	3,454,707,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	47	40
Numero de empleados	2,385	2,053
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	491,084,530	491,084,530
Numero de acciones recompradas	2,276,553	3,014,892
Efectivo restringido	135,000	104,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	196,367,000	144,173,000	54,743,000	50,889,000

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	2,064,941,000	1,581,496,000
Utilidad (pérdida) de operación	450,555,000	335,065,000
Utilidad (pérdida) neta	267,337,000	187,382,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	265,950,000	215,991,000
Depreciación y amortización operativa	196,367,000	144,173,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (S/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>																
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Con garantía (bancarios)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Banca comercial</b>																
BBVA BANCOMER IHC1	NO	2014-06-23	2024-03-28	LIBOR 90+3.10								25,826,000	25,826,000	25,826,000	19,369,000	140,197,000
VE POR MAS S.A. IHCU	NO	2016-05-19	2023-04-19	TIEE 28+3.2	11,667,000	11,667,000	11,667,000	11,667,000	32,917,000							
BBVA BANCOMER GHSM	NO	2015-11-23	2025-11-21	TIEE 90+2.95	8,615,000	8,615,000	8,615,000	8,615,000	59,692,000							
BBVA BANCOMER IHM1	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10								1,411,000	1,411,000	6,250,000		
BBVA BANCOMER IHM2	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10								3,018,000	3,018,000	10,779,000		
SABCAPITAL KGLC	NO	2017-11-15	2029-11-15	LIBOR 2 DÍAS AL PAGO								45,031,000	45,031,000	45,031,000	45,031,000	427,799,000
BANREGIO CLEV	NO	2018-11-01	2026-05-20	TIEE 28+3.0	10,340,000	11,524,000	12,843,000	14,314,000	74,358,000	0						
BBVA BANCOMER IHV2	NO	2018-11-09	2028-10-31	LIBOR 90+3.10									5,683,000	7,320,000	8,582,000	116,011,000
BBVA BANCOMER IHG3	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10								1,052,000	1,052,000	4,096,000		
BBVA BANCOMER IHC2	NO	2018-07-06	2028-07-06	LIBOR 90+3.10								11,008,000	11,008,000	11,008,000	11,008,000	110,470,000
BBVA BANCOMER IHG2	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10								1,337,000	1,337,000	5,347,000		
SABCAPITAL G1991	NO	2018-12-05	2028-11-30	LIBOR 90+2.95								12,594,000	13,902,000	15,345,000	16,938,000	196,757,000
BBVA BANCOMER IHG1	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10								15,524,000	15,522,000	68,748,000		
BBVA BANCOMER IHV1	NO	2013-04-29	2023-07-15	LIBOR 90+3.10								37,274,000	39,559,000	43,711,000	48,053,000	142,591,000
SABCAPITAL KGNV	NO	2017-12-18	2029-12-18	LIBOR 2 DÍAS AL PAGO								40,256,000	40,257,000	40,257,000	40,257,000	395,019,000
BBVA BANCOMER IHG4	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10								16,512,000	16,512,000	58,970,000		
SANTANDER SFP	NO	2016-11-16	2023-05-19	TIEE 28+2.95	9,154,000	9,154,000	9,154,000	9,154,000	29,314,000							
BBVA BANCOMER IHG6	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10								4,439,000	4,439,000	15,852,000		
BANORTE MRMB	NO	2016-06-03	2031-05-30	TIEE 28+3.0	5,421,000	5,762,000	6,127,000	6,516,000	81,074,000							
BBVA BANCOMER IHG5	NO	2011-06-29	2021-06-30	LIBOR 90+3.10								3,551,000	3,551,000	12,682,000		
Nota: Gastos de obtención de créditos amortizables, para efectos de IFRS se presentan netos de los préstamos en el Balance General	NO	2019-02-11	2019-02-11			(4,840,000)						(20,179,000)				
TOTAL					0	40,357,000	46,722,000	48,406,000	50,266,000	277,355,000	0	198,654,000	228,108,000	371,222,000	189,238,000	1,528,844,000
<b>Otros bancarios</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total bancarios</b>																
TOTAL					0	40,357,000	46,722,000	48,406,000	50,266,000	277,355,000	0	198,654,000	228,108,000	371,222,000	189,238,000	1,528,844,000
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>																
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quiérogafarios)</b>																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>																



## [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

## Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	6,426,000	126,318,000	0	0	126,318,000
Activo monetario no circulante	5,999,000	117,914,000	0	0	117,914,000
Total activo monetario	12,425,000	244,232,000	0	0	244,232,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	14,133,000	277,809,000	0	0	277,809,000
Pasivo monetario no circulante	117,895,000	2,317,412,000	0	0	2,317,412,000
Total pasivo monetario	132,028,000	2,595,221,000	0	0	2,595,221,000
Monetario activo (pasivo) neto	(119,603,000)	(2,350,989,000)	0	0	(2,350,989,000)

## [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
KRYSTAL GRAND, KRYSTAL URBAN, KRYSTAL BEACH, HILTON Y HILTON GARDEN INN	ALIMENTOS Y BEBIDAS	731,512,000	0	0	731,512,000
KRYSTAL GRAND, KRYSTAL URBAN, KRYSTAL BEACH, HILTON Y HILTON GARDEN INN	OTROS	227,842,000	0	0	227,842,000
KRYSTAL GRAND, KRYSTAL URBAN, KRYSTAL BEACH, HILTON Y HILTON GARDEN INN	HABITACIONES	1,105,587,000	0	0	1,105,587,000
TODAS	TODOS	2,064,941,000	0	0	2,064,941,000

## [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

LA COMPAÑÍA CELEBRA INSTRUMENTOS FINANCIEROS EXCLUSIVAMENTE COMO COBERTURA EN LAS VARIACIONES QUE PUDIERAN SURGIR DE LAS TASAS DE INTERÉS QUE HA PACTADO CONFORME A LOS CONTRATOS DE CRÉDITO. DICHAS COBERTURAS SE CONTRATAN CON EL BANCO ACREEDOR A PRECIOS DE MERCADO Y CON EL ÚNICO OBJETIVO DE CUBRIR VARIACIONES A LA TASA LIBOR Y TASA TIIE.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

LA VALUACIÓN SE HACE MENSUALMENTE POR PARTE DEL BANCO CON QUIEN ADQUIRIMOS EL INSTRUMENTO DE COBERTURA DE TASA Y A ESE VALOR QUEDA REFLEJADO EN NUESTROS REGISTROS CONTABLES.

DEBIDO A QUE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SE CONTRATAN CON FINES DE COBERTURA DE TASA DE INTERÉS, SE EVALÚA BAJO UN MÉTODO INTERNO DE OBSERVACIÓN DIARIA DE LA TASA LIBOR DEL MERCADO EN COMPARACIÓN DE LA TASA DE COBERTURA CONTRATADA (2%), EN CASO QUE LA TASA LIBOR LLEGUE A 1.5% SE HACE UNA CONTRATACIÓN ADICIONAL DE COBERTURA. LA TASA LIBOR NO HA LLEGADO A LOS NIVELES ESTABLECIDOS DE CONTRATACIÓN ADICIONAL POR LO QUE LA COBERTURA ESTÁ EN RANGO.

EN EL CASO DE LA TASA TIIE A 28 Y 91 DIAS, SE EVALÚA BAJO EL MISMO MÉTODO INTERNO DE OBSERVACIÓN DIARIA EN EL MERCADO EN COMPARACIÓN DE LA TASA DE COBERTURA CONTRATADA (TIIE), EN CASO QUE LA TASA TIIE LLEGUE A 7.6% SE HACE UNA CONTRATACIÓN ADICIONAL DE COBERTURA. LA TASA TIIE NO HA LLEGADO A LOS NIVELES ESTABLECIDOS DE CONTRATACIÓN ADICIONAL POR LO QUE LA COBERTURA ESTÁ EN RANGO.

---

### Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

LA COMPAÑÍA NO CELEBRA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CON FINES DE ESPECULACIÓN. EN AQUELLOS CASOS EN QUE ES NECESARIO CELEBRAR DICHAS OPERACIONES FINANCIERAS DERIVADAS, LA COMPAÑÍA HA CONTRATADO PRINCIPALMENTE OPCIONES A EFECTO DE CUANTIFICAR EL COSTO DE LA COBERTURA CORRESPONDIENTE. EL COSTO ES PAGADO DE UN INICIO Y LA UTILIZACIÓN DE DICHOS INSTRUMENTOS NO TIENEN UN IMPACTO RELEVANTE EN LOS RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA, GHSE NO TIENE QUE UTILIZAR FUENTES INTERNAS O EXTERNAS DE LIQUIDEZ A EFECTO DE ATENDER SU EXPOSICIÓN RESULTADO DE DICHOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

---

### Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

---

NO EXISTEN EVENTOS O SITUACIONES QUE PUEDAN RESULTAR EN QUE EL USO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS POR LA COMPAÑÍA DIFIERAN DE AQUEL PARA EL QUE SE CONTRATARON INICIALMENTE. EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ÚNICAMENTE CON FINES DE COBERTURA HACE QUE NO SE REQUIERA LA REALIZACIÓN DE ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.

SALVO POR LO MENCIONADO ANTERIORMENTE, LA COMPAÑÍA NO CUENTA CON POLÍTICAS O PROCEDIMIENTOS (INCLUYENDO LA ASIGNACIÓN DE RESPONSABILIDADES AL RESPECTO A COMITÉ U ÓRGANO ALGUNO) ESPECIALES ADICIONALES RELATIVOS A LA CONTRATACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

NO EXISTEN LLAMADAS AL MARGEN QUE SE HAYAN PRESENTADO DURANTE EL TRIMESTRE.

NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS QUE SE HAYAN PRESENTADO A DURANTE EL TRIMESTRE

---

### Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

---

LA COMPAÑÍA CELEBRA INSTRUMENTOS FINANCIEROS EXCLUSIVAMENTE COMO COBERTURA EN LAS VARIACIONES QUE PUDIERAN SURGIR DE LAS TASAS DE INTERÉS QUE HA PACTADO CONFORME A LOS CONTRATOS DE CRÉDITO. DICHAS COBERTURAS SE

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CONTRATAN CON EL BANCO ACREEDOR A PRECIOS DE MERCADO Y CON EL ÚNICO OBJETIVO DE CUBRIR VARIACIONES A LA TASA LIBOR Y TASA TIIE.

DESCRIPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 30117053 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 29/JUNIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 1,265

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 376

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/JULIO/2025

2.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS & FLOORS : 30123140 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 438

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 1

COLATERAL: NINGUNO

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2020

3.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS : 11456812 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 21/JULIO/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 19

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 29

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/JULIO/2019

4.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS : 11456731 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 21/JULIO/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 25

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 30

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 01/JULIO/2019

5.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS: 10146030 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 02/JUNIO/2016

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 106

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 69

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/MAYO/2019

6.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS: 10146011 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 02/JUNIO/2016

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 461

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 285

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/ABRIL/2019

7.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS: 30123125 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 254

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 8

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2021

8.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS: 30123136 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 62

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 2

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2021

9.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS: 30123128 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 45

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 1.3

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2021

10.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS: 30123135 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 29

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 0.7

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/JUNIO/2021

11.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS: 30123119 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 11/JULIO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 555

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 2

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/JULIO/2020

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

12.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS : 30162228 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 23/AGOSTO/2018

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 1,685

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD LIBOR 3M

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 773

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/JULIO/2025

13.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS : 11845900 CON BBVA BANCOMER

FECHA DE CONTRATACIÓN: 05/DICIEMBRE/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 668

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: USD TIIE 91 DIAS

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 289

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 02/DICIEMBRE/2019

14.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS : 134978 CON BANCO SANTANDER (MEXICO)

FECHA DE CONTRATACIÓN: 16/MAYO/2017

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 635

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: TIIIE 28 DIAS+2.95

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 294

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 16/MAYO/2019

15.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS : 480820 CON BANCO MONEX S.A.

FECHA DE CONTRATACIÓN: 19/MAYO/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 565

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: TIIIE 28días+3.2

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 172

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 02/MAYO/2019

16.- TIPO DE DERIVADO: OPCIÓN DE TASA (CAP)

OPERACIÓN NO. CAPS &amp; FLOORS : 1709709 CON BANORTE

FECHA DE CONTRATACIÓN: 20/OCTUBRE/2017

FINES: COBERTURA

VALOR NOMINAL (MILES DE PESOS): 362

VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA: TIIIE 28días+3.2

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

VALOR RAZONABLE (MILES DE PESOS) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018: 276

COLATERAL: NINGUNO

FECHA DE VENCIMIENTO: 30/SEPTIEMBRE/2019

**Durante el trimestre Octubre - Diciembre 2018 no se venció ningún instrumento Financiero.**

EL MONTO QUE REPRESENTAN LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CELEBRADOS POR LA COMPAÑÍA, YA SEA EN LO INDIVIDUAL O DE MANERA CONJUNTA, NO ES SIGNIFICATIVO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE TENÍAMOS CONTRATADOS FUE DE PS. 2,607 MIL, UNA CIFRA DEL 0.026 % DE NUESTROS ACTIVOS TOTALES, Y DE 0.060 % DE NUESTROS PASIVOS TOTALES, DEL 0.045 % DE NUESTRO CAPITAL TOTAL Y MENOR AL 0.126 % DE NUESTRAS VENTAS ANUALES.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE TENÍAMOS CONTRATADOS FUE DE PS. 1,735 MIL, UNA CIFRA DEL 0.019% DE NUESTROS ACTIVOS TOTALES, Y DE 0.047% DE NUESTROS PASIVOS TOTALES, DEL 0.032% DE NUESTRO CAPITAL TOTAL Y MENOR AL 0.110% DE NUESTRAS VENTAS ANUALES.

LA COMPAÑÍA ESTÁ SUJETA A UN PROCESO DE AUDITORIA EXTERNA EN EL CUAL LOS AUDITORES REVISAN LOS REGISTROS Y PROCESOS DE CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA, CONSECUENTEMENTE LOS AUDITORES REVISAN LAS OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, INCLUYENDO EN SU CASO LAS NOTAS CORRESPONDIENTES EN EL DICTAMEN DE ESTADOS FINANCIEROS DE GRUPO HOTELERO SANTA FE S.A.B. DE C.V.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	2,080,000	2,025,000
Saldos en bancos	98,097,000	252,661,000
Total efectivo	100,177,000	254,686,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,627,000	8,949,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,627,000	8,949,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	24,380,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	102,804,000	288,015,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	170,882,000	135,187,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	10,255,000	9,467,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	20,930,000	16,598,000
Total anticipos circulantes	20,930,000	16,598,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	333,786,000	288,256,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	3,049,000	33,158,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	205,116,000	194,410,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	29,052,000	15,454,000
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	29,052,000	15,454,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	120,324,000	35,970,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	120,324,000	35,970,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	1,862,624,000	1,769,601,000
Edificios	4,990,679,000	4,266,496,000
Total terrenos y edificios	6,853,303,000	6,036,097,000
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	4,124,000	5,396,000
Total vehículos	4,124,000	5,396,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	297,151,000	365,484,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	1,139,895,000	1,047,103,000
Anticipos para construcciones	8,180,000	6,525,000
Otras propiedades, planta y equipo	379,456,000	129,626,000
Total de propiedades, planta y equipo	8,682,109,000	7,590,231,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	354,815,000	332,053,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	354,815,000	332,053,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	186,464,000	109,544,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	10,541,000	15,924,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	66,609,000	47,149,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	66,609,000	47,149,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	15,080,000	14,202,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	6,406,000	49,268,000
Retenciones por pagar circulantes	13,426,000	11,171,000
Otras cuentas por pagar circulantes	74,238,000	87,523,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	366,358,000	285,513,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	239,011,000	153,051,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	1,128,000	1,566,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	14,662,000	13,745,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	254,801,000	168,362,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	479,000	729,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	479,000	729,000
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	2,740,161,000	2,341,151,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	1,128,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,740,161,000	2,342,279,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	10,175,405,000	9,026,301,000
Pasivos	4,331,320,000	3,687,240,000
Activos (pasivos) netos	5,844,085,000	5,339,061,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	744,176,000	842,033,000
Pasivos circulantes	717,492,000	526,963,000
Activos (pasivos) circulantes netos	26,684,000	315,070,000

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	2,064,941,000	1,581,496,000	542,741,000	441,308,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	2,064,941,000	1,581,496,000	542,741,000	441,308,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	19,802,000	16,630,000	(1,070,000)	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	671,286,000	309,899,000	335,122,000	50,611,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	735,000
Total de ingresos financieros	691,088,000	326,529,000	334,052,000	51,346,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	157,718,000	94,214,000	45,772,000	35,192,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	663,662,000	289,459,000	408,209,000	187,197,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	7,243,000	3,376,000	1,580,000	0
Total de gastos financieros	828,623,000	387,049,000	455,561,000	222,389,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	106,896,000	65,709,000	40,133,000	(54,670,000)
Impuesto diferido	(60,241,000)	24,606,000	(69,030,000)	79,980,000
Total de Impuestos a la utilidad	46,655,000	90,315,000	(28,897,000)	25,310,000

**[800500] Notas - Lista de notas****Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]**

La información referente a las notas a los Estados Financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., se presenta en el anexo (813000) atendiendo a la opción que permite la NIC 34 de presentar esta información de manera Condensada para el caso de fechas intermedias a la del período contable de la Emisora.

Atendiendo a los requerimientos de la CNBV, en este anexo 800500, se están desarrollando y detallando las siguientes notas a los estados financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V.:

"Información a revelar sobre asociadas"

"Información a revelar sobre negocios conjuntos"

"Información a revelar sobre instrumentos de deuda"

"Información a revelar sobre capital social"

"Información a revelar sobre información general sobre estados financieros"

**Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]**

La información referente a las notas a los Estados Financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., se presenta en el anexo (813000) atendiendo a la opción que permite la NIC 34 de presentar esta información de manera Condensada para el caso de fechas intermedias a la del período contable de la Emisora.

Atendiendo a los requerimientos de la CNBV, en este anexo 800500, se están desarrollando y detallando las siguientes notas a los estados financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V.:

"Información a revelar sobre asociadas"

"Información a revelar sobre negocios conjuntos"

"Información a revelar sobre instrumentos de deuda"

"Información a revelar sobre capital social"

"Información a revelar sobre información general sobre estados financieros"

**Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]****Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]****Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]**

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 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.

La inversión en esta asociada no consolidada al 31 de diciembre de 2018 es por 120,324 (Ciento veinte mil trescientos veinticuatro miles de pesos) presentada en el Balance General

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La participación obtenida por esta subsidiaria en los resultados de la entidad es de (1,796) mil pesos por el periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y 972 mil pesos por el periodo terminado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

---

Instrumentos de Deuda

Grupo Hotelero Santa FE S.A.B de C.V. como entidad independiente no tiene créditos bancarios contratados. Existen créditos contratados por sus subsidiarias que se informan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la deuda consolidada asciende a Ps. 2,997 y Ps. 2,511 millones, respectivamente. A la fecha todas las obligaciones de pago de principal e intereses han sido cumplidas.

Conforme a los contratos de crédito, las subsidiarias de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V. que son deudoras de los mismos cuentan con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en términos de mercado.

Dichas obligaciones de hacer y no hacer incluyen las siguientes:

- 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.
- Entregar dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre de cada semestre, estados financieros internos.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.

#### SITUACION ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las compañías subsidiarias de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., cumplían con las obligaciones de hacer y no hacer.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera  
[bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

---

1. 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).

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.

Pronunciamientos normativos no adoptados anticipadamente.

(b) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas en forma anticipada-

Se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, modificaciones a normas e interpretaciones que son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2019, respectivamente y no han sido aplicadas de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- **NIIF 16 Arrendamientos**

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 10. 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 adoptará la NIIF 16 a partir de 1 de enero 2019.

Debido a que en este momento la empresa no cuenta con arrendamientos significativos de activos productivos, la Administración estima que la entrada en vigor de esta Norma no tendrá un impacto material en la información financiera.

(c) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2018, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las siguientes:

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

NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 10. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

- Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por su siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada.

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado con cambios a través de otras cuentas de capital, excepto por la inversión en instrumentos de patrimonio.

De acuerdo con la NIIF 9, la asignación por pérdida se medirá en cualquiera de las siguientes bases:

- a. 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- b. ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros.

- **Clasificación - Pasivos financieros**

En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

Con base un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre del 2017 y con base en los hechos y circunstancias existentes al 31 de diciembre de 2018, la Administración del Grupo ha determinado que el impacto de la IFRS no es significativo.

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

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

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 10 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.

- **Modificación a NIIF 2 Pagos Basados en Acciones: Aclaración de cómo contabilizar ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.**

Las modificaciones que fueron desarrolladas a través del Comité de Interpretaciones de IFRS entregan requerimientos sobre la contabilización para:

- a. Los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad sobre la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo;
- b. Las transacciones con pagos basados en acciones con una cláusula de liquidación neta para obligaciones de retención de impuestos;
- c. Una modificación en los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción desde liquidada en efectivo hacia liquidada con instrumentos de patrimonio.

El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los períodos anuales que comienzan en o después del 10. de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

La Administración considera que esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros consolidados del Grupo.

## 2. 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. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

## 3. Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de \$ 19.6566 y \$ 19.7354 respectivamente.

#### 4. 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.

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2018, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. 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:

	No. de Entidades
31 de diciembre de 2017	33
31 de diciembre de 2018	39

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

---



---

### Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

---



---



---



---

### Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

---



---



---



---

### Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

---



---



---



---

### Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

---



---



---



---

### Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

---



---



---



---

### Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---



---



---



---

### Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---



---



---



---

### Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

---



---

***Estructura del capital social-*****I. 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.

**II. 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 acciones de las cuales se realizaron 215,584,530 (\$1,832,469 (\$1,787,961, neto de gastos de colocación y su diferido)), 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, nominativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

---

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

---

El 8 de diciembre 2015 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., anunció al público inversionista la firma de una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados Mexicano con el objetivo de desarrollar un complejo inmobiliario de usos mixtos, que serán comercializados por separado, e incluirá un hotel 5 estrellas con salones de eventos, restaurantes, bar y servicios complementarios, así como un área comercial, un área residencial y estacionamiento.

El proyecto estará ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur, en la Ciudad de México, y la inversión total estimada, que se llevará a cabo durante 2016 y 2017, será de Ps. 1,115 millones de los que aproximadamente Ps. 690 millones corresponden a la parte hotelera. La Compañía aportará el 50% de la inversión y consolidará la operación del hotel, cuya apertura se estima durante la primera mitad de 2019.

El 11 de mayo de 2016 - Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V., anunció al público inversionista la firma de una coinversión con un grupo de inversionistas privados Mexicanos para llevar a cabo la conversión de un edificio de oficinas en suites de lujo para estancias prolongadas que incluirán servicios complementarios y estacionamiento. El inmueble también está ubicado sobre Avenida Insurgentes Sur, en la Ciudad de México. La Compañía aportó el 50% de la inversión y la apertura fue durante el tercer trimestre de 2017.

---

---

### Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

---

---

### Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

---

---

### Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

---

---

### Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

---

---

### Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

---

---

### Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable  
[bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

---

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La información referente a las notas y a las Políticas Contables de los Estados Financieros de Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V., se presenta en el anexo 813000 atendiendo a la opción que permite la NIC 34 de presentar esta información de manera Condensada para el caso de fechas intermedias a la del periodo contable de la Emisora.

### Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

### Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

### Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

### Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

### Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

### Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

### Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

### Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

### Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

---

---

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

---

**[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34****Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]****Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos)

Nota: Las integraciones presentadas en estas notas, hacen referencia al Estado de Situación Financiera y al Estado de Resultados del XBRL

**1. Entidades que reportan-**

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

La actividad principal del Grupo es adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones, entre otros, de cualquier tipo de sociedades mercantiles, tanto nacionales como extranjeras y tomar participación en su capital y patrimonio, así como participar en su administración, liquidación, escisión y fusión. El Grupo se constituyó el 24 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 10 de enero de 2010.

**Oferta pública inicial, subsecuente y cambio de denominación social**

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

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 destinaron principalmente para

desarrollo y las adquisiciones futuras de hoteles. A la fecha, aproximadamente el 46% de las acciones totales de la sociedad están distribuidas entre el público inversionista.

Las principales subsidiarias del Grupo que se consolidan se mencionan a continuación:

- Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (Hotelera SF).
- Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. (SAH SF).
- Grupo Hotelero SF México, S. de R. L. de C. V. (SFM).
- Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V. (ASF Pacífico).
- Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. (SIT).
- Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V. (ASF Occidente).
- Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Ciudad Juárez).
- Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Guadalajara).
- Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V. (CI Juárez).
- Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Monterrey).
- Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V. (CI Monterrey).
- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte).
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta).
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO).
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC).
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO).
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU).
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC).
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP).
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Moteles y Restoranes María Bárbara, S. A. de C. V. (MRMB).
  - Servicios Administrativos Tlalnepantla, S. A. de C. V. (SAT)
  - Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V. (IHMB).
  - Inmobiliaria en Hotelería León Santa Fe, S. de R. L. de C.V. (IHL)
  - Inmobiliaria Hoteleras Insurgentes 724, S.A. Promotora de Inversión, de C.V. (IHI)
  - Inmobiliaria K Suites 1991, S.A. Promotora de Inversión, de C.V. (IKS)
  - Sibra Vallarta, S.A. de C.V.
  - ICD Sitra, S.A. de C.V.
  - Promotora los Ángeles Cabos, S.A. de C.V.
  - Servicios Ángeles SJC, S.A. de C.V.
  - Arrendadora Ángeles Vallarta, S.A. de C.V.
  - Cer Diecinueve 91, S. de R.L. de C.V.
  - Servicios Administrativos K Suites 1991, S de RL de CV .
  - Grupo Inmobiliario 1991, S.A.
  - Inmobiliaria Hotelera de la Península S.A. de C.V .
  - Inmobiliaria Hotelera del Bajío SF S.A. de C.V .
  - Servicios en Administración Hotelera MPSF S. A. de C.V.
  - Inmobiliaria en Hotelería Querétaro, S.A. de C.V.
  - Corporación de Servicios los Ángeles Vallarta, S.A. de C.V.
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).

(b) Pronunciamientos normativos no adoptados--

*Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas en forma anticipada-*

Se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, modificaciones a normas e interpretaciones que son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2019, respectivamente y no han sido aplicadas de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- NIIF 16 Arrendamientos

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 10. 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 adoptará la NIIF 16 a partir de 1 de enero 2019.

Debido a que en este momento la empresa no cuenta con arrendamientos significativos de activos productivos, la Administración estima que la entrada en vigor de esta Norma no tendrá un impacto material en la información financiera.

(c) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2018, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las siguientes:

NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014)

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

- Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por sus siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado con cambios a través de otras cuentas de capital, excepto por la inversión en instrumentos de patrimonio.

De acuerdo con la NIIF 9, la asignación por pérdida se medirá en cualquiera de las siguientes bases:

- 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros.

- Clasificación - Pasivos financieros

En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de Diciembre del 2017 y con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración del Grupo ha determinado que el impacto de la IFRS no es significativo.

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

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

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 10. 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.

### **Modificación a NIIF 2 Pagos Basados en Acciones: Aclaración de cómo contabilizar ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones**

Las modificaciones que fueron desarrolladas a través del Comité de Interpretaciones de IFRS entregan requerimientos sobre la contabilización para:

- a. Los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad sobre la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo;
- b. Las transacciones con pagos basados en acciones con una cláusula de liquidación neta para obligaciones de retención de impuestos;
- c. Una modificación en los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción desde liquidada en efectivo hacia liquidada con instrumentos de patrimonio.

El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los períodos anuales que comienzan en o después del 10. de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

La Administración considera que esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros consolidados del Grupo.

#### (d) 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. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

(e) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre 2018 y 2017 fue de \$ 19.6566 y \$19.7354, respectivamente.

(f) 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.

(g) Alcance de consolidación

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2018, aplicando 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 2017	33
Adiciones	6
	----
31 de diciembre de 2018	39
	====

### 3. Principales políticas contables-

Las políticas contables aplicadas en esta información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2018, son las mismas que aplico el grupo en sus estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

### 4. 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:

Tres meses terminados al 31 de diciembre 2018

#### Operadora

	Urbanos	Resort	y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 247,796	664,459	12,498	924,753
Depreciación y amortizaciones	31,501	64,669	6,913	103,083
Utilidad (pérdida) de operación	67,433	172,789	(46,232)	193,991
Utilidad (pérdida) neta consolidada	48,368	(63,129)	(22,122)	(36,883)

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

=====

Doce meses terminados al 31 de diciembre 2018

Operadora

Urbanos Resort y Holding Consolidado

Ingresos totales de operación	\$ 666,937	1,302,623	95,381	2,064,941
Depreciación y amortizaciones	72,518	108,248	15,601	196,367
Utilidad (pérdida) de operación	202,804	363,211	(115,461)	450,554
Utilidad (pérdida) neta consolidada	173,228	191,788	(97,680)	267,337

=====

Tres meses terminados al 31 de diciembre 2017

Operadora

Urbanos Resort y Holding Consolidado

Ingresos totales de operación	\$ 172,285	249,169	19,855	441,308
Depreciación y amortizaciones	16,038	32,237	2,614	50,889
Utilidad (pérdida) de operación	66,107	62,862	(50,468)	78,501
Utilidad (pérdida) neta consolidada	8,075	(150,910)	25,997	(116,838)

=====

Doce meses terminados al 31 de diciembre 2017

Operadora

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Urbanos	Resort	y Holding	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 591,425	887,333	102,738	1,581,496
Depreciación y amortizaciones	57,055	75,816	11,302	144,173
Utilidad (pérdida) de operación	201,478	225,030	(121,442)	335,066
Utilidad (pérdida) neta consolidada	132,935	104,612	(50,165)	187,832
	=====	=====	=====	=====

#### 5. Estacionalidad de las Operaciones

Los segmentos del grupo son sujetos a cambios estacionales como resultados de temporadas vacacionales y viajes de negocios, basadas en días festivos y condiciones climáticas. Por los 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2018, los segmentos consolidados reportan ingresos por \$ 2,064,9405 (12 meses terminados al 31 de diciembre de 2017 \$1,581,496), Utilidad de operación por \$450,552 (12 meses terminados al 31 de diciembre 2017 \$335,066) y utilidad neta de \$ 267,337 (12 meses terminados al 31 de diciembre de 2017 \$187,382).

#### 6. Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Efectivo	\$ 100,201	278,861
Inversiones temporales	2,603	9,154
	-----	-----
Total	102,804	288,015
Efectivo restringido	-	-
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante		

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros activos financieros no circulantes (Efectivo restringido)	134,755	103,655
	-----	-----
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 237,559	391,670
	=====	=====

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

#### 7. Clientes y otras cuentas por cobrar-

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

	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Clientes	\$ 170,882	135,187
Deudores diversos	6,686	8,982
Pagos anticipados y otros	20,930	16,598
Depositos en fideicomiso		24,176
Intercompañías	10,255	9,467
	-----	-----
	\$ 208,753	194,410

#### 8. Principales Operaciones y saldos con partes relacionadas-

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas:

##### (i) Ingresos-

Valor de la operación

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

31 Diciembre 2018 31 Diciembre 2017

## Honorarios base de administración:

Hotelería Chicome, S. A. de C. V.	\$ 11,898	11,746
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057		5,593
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	6,459	4,049
Hotelería Caracol, S. A. de C. V.	4,694	4,439
Consorcio Hotelero Aeroportuario Monterrey S. A. P. I. de C. V.	276	2,726
Servicios Integrales PIN, S.A. de C.V.	390	
	=====	=====

## Honorarios de incentivo:

Hotelería Chicome, S. A. de C. V.	\$ 14,978	15,733
WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		8,765
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	8,741	4,711
Hotelería Caracol, S. A. de C. V.	4,890	4,510
Consorcio Hotelero Aeropuerto Monterrey S.A.P.I. de C.V.		4,239
Yaman S.A. de C.V.	127	
Servicios Integrales PIN, S.A. de C.V.	315	
	=====	=====

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Honorario Único de Operación:

Servicios Hoteleros Metropolitanos, S.A. de C.V.	2,697	
Operadora INCA, S.A. de C.V.	7,252	
Operadora de Hoteles de Pachuca, S.A. de C.V.	188	
	=====	=====

## Ingresos por publicidad corporativa e internacional:

Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 9,617	9,215
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,425	2,089
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	4,761	1,907
WSC CKD Krystal Grand Reforma F/10057		1,295
Servicios Integrales PIN, S.A. de C.V.	124	
	=====	=====

## Otros ingresos

Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 1,026	1,352
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	2,411	926
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	462	819
Servicios Corporativos Krystal Cancun S.A. de C.V.	38	38
Servicios Corporativos Krystal Vallarta	38	38

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## S.A. de C.V.

Servicios Krystal Ixtapa S.A. de C.V.	38	38
WSCCKD Krystal Grand Reforma	1,649	1,069

F/10057

Yaman, S.A. de C.V.	22	
Consortio Hotelero Aeropuerto Monterrey,		287

## SAPI de C.V.

Servicios Hoteleros Metropolitanos, S.A. de C.V.	187	
Operadora INCA, S.A. de C.V.	341	
Operadora de Hoteles de Pachuca, S.A. de C.V.	1,090	
servicios Integrales PIN, S.A. de C.V.	2	

=====

## Valor de la operación

31 Diciembre 2018 31 Diciembre 2017

## (ii) Gastos-

## Gastos reembolsables:

Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 8,978	10,665
WSCCKD Krystal Grand Reforma		765

=====

## Gastos por servicios administrativos:

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ 7,714	7,584
------------------------------	----------	-------

Servicios Administrativos Chartwell,

S.A. de C.V.	3,396	4,216
--------------	-------	-------

=====	=====
-------	-------

Gastos por servicios de desarrollo:

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

=====	=====
-------	-------

Rentas:

Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de

C. V.	\$ 6,084	5,864
-------	----------	-------

WSCCKD Krystal Grand Reforma F/10057		402
--------------------------------------	--	-----

=====	=====
-------	-------

(iii) Políticas de precios

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

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

Cuentas por Cobrar

31 Diciembre 2018 31 Diciembre 2017

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 4,842	5,550
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,810	2,188
Promotora Turística Mexicana, S.A. de C.V.	2,447	
Consortio Hotelero Aeroportuario Monterrey, S. de R. L. de C. V.	635	827
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	14	11
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	7	4
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Comercializadora MP, S.A. de C.V.	2	2
Grupo Inmobiliario 1991, S.A.		580
Servicios Integrales Pin, S.A. de C.V.	274	300
Servicios Hoteleros Aeropuerto Monterrey S.A. de C.V.		3
Administración SF Reforma S. de R.L. de C.V.	218	-
Servicios Hoteleros Monterrey, S.A. de C.V.	4	
	-----	-----
Total de cuentas por cobrar	\$ 10,255	9,467
	=====	=====

## Cuentas por pagar

Grupo ICD SITRA S.A. de C.V.	10,467	15,146
Operadora Inca S.A. DE C.V.	61	10
Promotora Turística Mexicana S.A. de C.V.		768

Servicios Corporativos Krystal Cancún S.A. de C.V.	6	
Comercializadora MP, S.A de C.V.	7	
	-----	-----
Total de cuentas por pagar	\$ 10,541	15,924
	=====	=====

## 9. Inventarios-

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Alimentos	\$ 6,434	5,235
Bebidas	6,400	4,726
Otros suministros de operación	16,218	5,493
	-----	-----
	\$ 29,052	15,454
	=====	=====

## 10. Inmuebles, mobiliario y equipo-

## a) Adquisición y Enajenación

Durante el año terminado el 31 de diciembre 2018, las adiciones netas de activo fijo en el Balance General ascendieron a \$1,977,971 (en los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2017 hubo adquisiciones por un importe de \$ 1,181,420). Al 31 de diciembre de 2018 las adiciones se relacionan principalmente con el incrementos en construcciones en proceso en las siguientes propiedades: Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S de R.L. de C.V. por \$ 597,317 principalmente para la construcción de 192 habitaciones, Inmobiliaria Hotelera Insurgentes 724, S.A. de C-V. por \$ 324,956 principalmente para continuar con la

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

construcción del Hotel. Inmobiliaria en Hotelería del Bajío SF, S.A. de C.V. \$ 213,603 principalmente para finalizar la construcción del hotel y CAPEX normales por el remanente para adquirir mobiliario y equipo, y equipo de operación.

En 2017 las adquisiciones se relacionaron principalmente, con la construcción de un hotel en la Ciudad de México, la construcción de 100 nuevas habitaciones en el Hotel Krystal Grand Punta Cancún y 192 nuevas habitaciones en el hotel Hilton Vallarta .

La depreciación acumulada por propiedad, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 fue de \$ 876,545 y \$ 692,597 respectivamente.

#### b) Propiedades y Equipo en Construcción

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el costo estimado para concluir los proyectos y trabajos en proceso asciende a \$ 654,736 y \$ 1,018,767, respectivamente.

#### c) Pérdidas por deterioro y reversión posterior

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 Deterioro de activos.

#### 11. Otros activos-

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Honorarios extraordinarios	\$ 13,675	14,720
Otros	6,761	5,657
Derechos operación de Hoteles	-----	-----
	\$ 20,436	20,377

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

=====

## 12. Deuda a corto y largo plazo-

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

	31 Diciembre 2018	31
Diciembre 2017		

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares a Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L de C. V. e Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V., los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años. El último pago por 8,700,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.

\$ 276,409

\$ 331,006

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. hasta por 22,000,000 de dólares, devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2014 con vencimiento a 10 años. El último pago por 6,600,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.

311,189

346,554

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. por \$120,000 miles de pesos, a una tasa anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa TIIE definida en el contrato y a la falta de esta, a razón de una tasa de interés anual que resulte de sumar 2.95% (dos punto noventa y cinco puntos porcentuales) a la tasa CETES, pagaderos en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de febrero de 2016 con vencimiento a 10 años. El último pago por \$36,000 miles de pesos corresponde al 30% del total de la deuda.

94,154

102,769

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 18,300,000 de dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 28 de junio de 2014, con vencimiento en 10 años. El último pago por 5,490,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.

237,043                      270,405

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. a Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. por 8,000,000 de dólares, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales, pagadero en 39 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de octubre de 2018, con vencimiento en 10 años. El último pago por 2,540,000 de dólares corresponde al 30% del total de la deuda.

154,501

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 miles de pesos los cuales devengan intereses a la tasa ordinaria que resulte de sumar 3.2 puntos porcentuales a la tasa (TIIE) pagadero en 25 exhibiciones trimestrales comenzando el 19 de mayo de 2017, con vencimiento en 6 años.

79,583

91,250

Crédito simple otorgado por banco Santander México a SF Partners II S. de R.L. de C.V. por \$85,000 miles de pesos, 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 miles de pesos corresponde al 30% del total de la deuda.

75,083

65,929

Crédito obtenido del Fideicomiso para el ahorro de energía en favor de Grupo Hotelera S. de R.L. de C.V. para la compra de Chiller por \$5,536 pesos pagaderos en 36 mensualidades iniciando el 18 de septiembre de 2016.

2,694

1,128

Crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Mercantil del Norte, S.A. a Moteles y Restoranes María Bárbara, S.A. de C.V. Por \$ 110,000 miles de pesos los cuales devengan a una tasa TIIE a 28 días + 3.0 porcentuales. Pagaderos en 15 exhibiciones anuales con vencimiento el 30 de mayo de 2031.

110,000

104,900

Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V.,

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

SOFOM, E.R. por \$ 31,500,000 USD. A ICD Sitra, S.A. de C.V., con un plazo de gracia para el pago del principal de 12 meses. Los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR pagaderos en 48 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 15 de noviembre 2029.

607,925                  621,665

Crédito simple con garantía prendaria e hipotecaria otorgado por SABCAPITAL, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. por \$ 28,800,000 USD. a Sibra Vallarta, S.A. de C.V. Los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR pagaderos en 48 exhibiciones trimestrales con vencimiento último pago por 8,700,000 dólares corresponde al 30% del total de la deuda.

556,046                  568,380

Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S.A. a Inmobiliaria en Hotelera Vallarta Santa Fe Hasta por \$7,000,000 de USD, devengando intereses a la tasa libor a 90 días más 3.10 puntos porcentuales, pagaderos en 36 exhibiciones trimestrales, comenzando el 31 de enero de 2020 con vencimiento a 10 años .

137,596

Crédito simple otorgado por Banco Sabadell, S.A. por \$ 13,000,000 USD a Grupo Inmobiliario 1991, S.A. de C.V., los cuales devengan intereses a tasa libor más 2.95 puntos, pagaderos En 40 exhibiciones trimestrales con vencimiento el 30 de noviembre de 2028.

255,536

Crédito simple y convenio de sustitución de deudor que celebra Ban Regio Grupo Financiero e Inmobiliaria Hotelera del Bajío, S.F., S. A. de C.V. los cuales devengan intereses a tasa TIE

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

más 3.0 puntos porcentuales, pagaderos en 91 amortizaciones mensuales con vencimiento el		
20 de mayo de 2026		123,380
-----		-----
Total deuda		
3,005,319	2,519,806	
Intereses devengados por pagar		14,662
13,745		
Menos instrumentos financieros		(
25,018)		22,911
-----		-----
Total de la deuda		
2,994,963		2,510,640
Menos vencimientos circulantes		
254.802		168,361
-----		-----
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes		\$
2,740,161		2,342,279
=====		=====
=====		

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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre 2018 y 31 de diciembre de 2017, la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 de dólares, (que tiene como coacreditadas a Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.), se muestra 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, la compañía cumplió con las obligaciones de hacer y no hacer establecidos en los contratos de crédito.

## 13. Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo-

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

	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Proveedores	\$ 186,464	109,544
Pasivos Acumulados	191,448	145,610
Provisiones	29,890	46,935
	-----	-----
	\$ 407,802	302,089
	=====	=====

## 14. Beneficios a los empleados-

La prima de antigüedad se proporciona a todos los empleados conforme a la ley federal del trabajo en México- La ley establece que el pago de las primas de antigüedad se hace con base en el salario y los años de servicio, a empleados que renuncian o cuya relación laboral se da por terminada por lo menos después de quince años de servicio. Conforme a la ley, también se pagan beneficios a los empleados que son despedidos. El grupo no ha realizado aportaciones por la obligación de primas de antigüedad.

## 15. Impuesto a la utilidad, impuesto sobre la renta (ISR)-

El gasto de impuesto a la utilidad se reconoce con base en la mejor estimación de la administración sobre la tasa promedio ponderada anual de impuesto sobre la renta, que se espera para el año financiero aplicado a la utilidad antes de impuestos del período intermedio. La tasa efectiva de impuestos para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 fue de 15%, (la tasa efectiva de impuestos para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017 fue de 33%). Y por el período de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de 244 % y 28% respectivamente.

## 16. Capital Contable y reservas-

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

### Estructura del capital social-

#### 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 acciones de las cuales se realizaron 215,584,530 (\$1,832,469 (\$1,787,961, neto de gastos de colocación y su diferido)), 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, nominativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el monto de la reserva legal asciende a \$190,493.

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 periodo. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como se muestra a continuación:

Número de Acciones

Doce meses terminados el 31 de diciembre

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

17. 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.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## (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	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Cuentas por Cobrar	\$ 170,882	135,187
Partes relacionadas	10,255	9,467
Otras cuentas por cobrar	3,047	8,982
Impuestos por recuperar	407,204	344,154
	-----	-----
	\$ 591,388	497,790
	=====	=====

## (c) Instrumentos financieros derivados-

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

	Valor razonable	
Efecto en miles de pesos	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Opciones de tasa de interés (TIIE 28)		
BBVA Bancomer	\$ 1,031	1,543

## Opciones de tasa de interés (LIBOR 3M)

BBVA Bancomer	1,576	192
	-----	-----
	\$ 2,607	1,735
	=====	=====

## 18. 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.

Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se reconoció la cantidad de \$ 14,967 y \$ 7,123 respectivamente como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos

## b) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda algunas porciones de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo.

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

## 19. 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.

## 20. 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”

(c) 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”.

(d) 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.

(e) Tal y como se indica en la nota 10 al 31 de diciembre de 2017, el Grupo tiene ciertos compromisos relacionados con la construcción y mejoras en ciertos de sus hoteles.

(f) El día 15 de diciembre de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Operadora de Hoteles Pachuca S.A. de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Pachuca bajo la marca Krystal a partir de esta fecha.

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(g) El día 18 de enero de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Desarrollos Urbanísticos IVC S.A. de C.V. para operar un hotel bajo la marca AC By Marriot se espera el inicio de operaciones en 2019.

(h) El día 13 de marzo de 2017, Hotelera SF celebró un contrato de administración y operación hotelera con Servicios Integrales PIN S.A. de C.V. para operar un hotel en la ciudad de Irapuato bajo la marca Ibis a partir de esta fecha.

## 2.1. Eventos subsecuentes-

(i) El 25 de enero de 2019 Grupo Hotelero Santa Fe a través de una de sus subsidiarias incrementó en USD7,000,000 su crédito bancario a una tasa Libor más 3.10 por un período de 10 años con amortizaciones trimestrales crecientes y una amortización final de 2,277,380 equivalente al 32.5% del crédito.

(ii) El 12 de febrero de 2018, Grupo Hotelero Santa Fe firmó un contrato de operación de un hotel de 144 habitaciones en Aguascalientes, propiedad de un tercero. Se espera el inicio operaciones de este hotel en marzo de 2019.

(iii) El 25 de enero de 2019 Grupo Hotelero Santa Fe a través de una de sus subsidiarias incrementó en USD7,000,000 su crédito bancario a una tasa Libor más 3.10 por un período de 10 años con amortizaciones trimestrales crecientes y una amortización final de 2,277,380 equivalente al 32.5% del crédito.

(iv) El 12 de febrero de 2018, Grupo Hotelero Santa Fe firmó un contrato de operación de un hotel de 144 habitaciones en Aguascalientes, propiedad de un tercero. Se espera el inicio operaciones de este hotel en marzo de 2019.

(v) El 15 de enero 2019 Grupo Hotelero Santa Fe anuncia la firma del primer contrato de franquicia con Hyatt del primer hotel Hyatt Centric en Mexico Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) ("HOTEL" o "la Compañía"), una de las empresas líderes de la industria hotelera en México, anuncia al público inversionista la firma del contrato de franquicia con Hyatt para el Hyatt Centric León Campestre, actualmente el Cleviá Grand León. Este hotel de 5 estrellas está en Guanajuato, Mexico y cuenta con 140 habitaciones y está ubicado en "Puerta Bajío", una zona premium dentro de un desarrollo Inmobiliario mixto con centro comercial, oficinas y residencial. Se encuentra al norte de la ciudad dentro de la Zona Dorada y es una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad. El cambio de marca del hotel se espera para el 1T19. Este es el primer contrato de franquicia HOTEL firma con Hyatt y es el primer Hyatt Centric que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.

(vi) El 29 de enero 2019 Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) ("HOTEL" o "la Compañía"), una de las empresas líderes de la industria hotelera en México, anuncia al público inversionista que a partir del 6 de febrero 2019 cambiamos nuestro formador de mercado, y a partir de esta fecha será BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Con el formador de mercado, junto con el fondo de recompra, HOTEL reafirma su compromiso con sus

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

inversionistas de mantener esfuerzos para proporcionar mayor liquidez de sus acciones. BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de formador de mercado operará las acciones de HOTEL que se encuentran listadas en la Bolsa Mexicana de Valores.

(vii) El 5 de febrero Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) ("HOTEL" o "la Compañía"), una de las empresas líderes de la industria hotelera en México, anuncia al público inversionista la firma del segundo contrato de franquicia con Hyatt para el Hyatt Regency Insurgentes Mexico City que se estima que se inaugure en el 2T 2020. Este hotel de Gran Turismo tendrá 250 habitaciones y estará ubicado en Insurgentes Sur frente al World Trade Center y el Polyforum Siqueiros, en un desarrollo Inmobiliario mixto que también incluye un centro gastronómico, área comercial, residencial y estacionamiento. Este es el segundo contrato de franquicia HOTEL firma con Hyatt después del recientemente anunciado Hyatt Centric Campestre León y es el segundo Hyatt Regency que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.

## 2.2. 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.

Doce meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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).

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos Relevantes Durante el 4T y hasta la fecha del presente reporte, Hotel anunció los siguientes eventos relevantes: 1. FECHA: 25/10/2018 ASUNTO: HOTEL reporta incrementos de 24% y 19% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente para el 3T18 Evento relevante Ciudad de México, a 25 de octubre de 2018 - Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) ("HOTEL" o "la Compañía"), anunció hoy sus resultados correspondientes al tercer trimestre ("3T18") terminado el 30 de septiembre de 2018. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y pueden presentar variaciones por redondeo. Información Relevante- La UAFIDA en el 3T18 alcanzó los Ps. 143.7 millones, un incremento de 18.7% comparado con el 3T17, impulsado por el crecimiento en ingresos. El margen UAFIDA del 3T18 alcanzó un 30.3% comparado con el 31.5% en el 3T17. Los Ingresos Totales del 3T18 alcanzaron los Ps. 475.1 millones, un aumento de 23.5% comparado con el 3T17, impulsados por crecimientos de: i) 17.0% en Ingresos por Habitaciones, ii) 38.0% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, y iii) 59.8% en Otros Ingresos de Hoteles; que más que compensaron la disminución de 26.0% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros. En el 3T18, se registró una Utilidad Neta de Ps. 123.1 millones, comparado con la Utilidad Neta de Ps. 45.1 millones en el 3T17. La variación fue impulsada por el efecto combinado de una ganancia cambiaria y una mayor utilidad de operación, que más que compensó los mayores costos de financiamiento. El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 3T18 fue de Ps. 160.9 millones, un incremento del 57.0% comparado con los Ps. 102.5 millones registrados en el 3T17. Este incremento fue impulsado por el aumento del capital de trabajo y el crecimiento en UAFIDA. La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 3.5x al cierre del 3T18. El flujo de operación en dólares representó el 89.1% del flujo total, lo cual permite tener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares. El número de habitaciones totales en operación incrementó 17.6%, al pasar de 5,014 en el 3T17 a 5,896 en el 3T18. El RevPAR de los hoteles propios disminuyó 6.0% respecto del 3T17, derivado de una disminución de 5.9 puntos porcentuales en Ocupación. En el trimestre iniciamos el co-branding de AMResorts en 3 de nuestros principales hoteles. Tuvimos un impacto debido a la curva de integración, sin embargo, los fundamentos de nuestra decisión de firmar una alianza estratégica con AMResorts siguen intactos. Tomamos esta decisión para beneficiarnos de un mayor porcentaje de ingresos dolarizados y acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Hicimos este cambio en la temporada en la que menos viajeros internacionales visitan el país para integrar el nuevo modelo y los sistemas para limitar el impacto. La Compañía anuncia su guía actualizada de resultados estimados para el año 2018: Ingresos 2018e: Ps. 2,010 millones. UAFIDA 2018e: Ps. 670 millones. Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00. 2. FECHA: 10/12/2018 ASUNTO: HOTEL anuncia el desarrollo del Breathless Tulum Resort & Spa Evento relevante Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) ("HOTEL" o "la Compañía"), una de las empresas líderes de la industria hotelera en México, anuncia al público inversionista la firma de una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados y AMResorts con el objetivo de desarrollar el Breathless Tulum Resort & Spa categoría Gran Turismo. El resort iniciará construcción en el 2T19 y contará con 300 habitaciones. La inversión total estimada que se llevará a cabo del 2019 al 2021, será de aproximadamente US\$ 80 millones. Del total de la inversión, se estima que US\$ 32 millones sean deuda, HOTEL contribuirá con aproximadamente US\$ 12 millones los cuales representan 25% del capital. El otro 75% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados. Se estima la apertura del hotel para la segunda mitad del 2021. El modelo de gestión de esta propiedad será similar al que anunciamos recientemente para los tres resorts Reflect Krystal Grand. HOTEL estará encargado de la operación de la propiedad. AMResorts será responsable de la comercialización, ventas y marketing, lo cual dará a la propiedad un alto porcentaje de ingresos dolarizados debido a sus ventas internacionales, así como una sólida captación de clientes, principalmente americanos, gracias a los canales de distribución de Apple Leisure Group, que es el operador verticalmente integrado, más grande del mundo para viajes de placer a México, la República Dominicana, y uno de los más grandes al Caribe. Este desarrollo va en línea con la estrategia de diversificación de la Compañía la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de playa con socios locales. Con la adición de este hotel, el portafolio de la Compañía alcanzará 28 hoteles con 6,932 habitaciones, en 18 ciudades de la República Mexicana, incluyendo los hoteles actualmente en construcción o expansión. La Compañía continuará buscando y analizando oportunidades de inversión en hoteles e inmuebles para adquisición, conversión, desarrollo y de celebración de Contratos de Operación de hoteles propiedad de terceros como parte del curso ordinario de negocios. AMResorts, parte de Apple Leisure Group, es una empresa líder en gestión de marcas hoteleras en México y el Caribe, poseedora de una sólida estructura global de ventas, marketing y distribución. Actualmente, AMResorts cuenta con un inventario de más de 20,000 habitaciones y se especializa en el segmento vacacional de lujo todo incluido. Apple Leisure Group, por su parte, es la empresa norteamericana líder en el segmento de viajes de placer, y poseedora del único modelo de negocios verticalmente integrado, que sirve a viajeros y destinos en todo el mundo.

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios

[bloque de texto]

### 1. 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. El costo asumido de tales terrenos, edificios y mobiliario se determinaron mediante avalúos practicados por peritos independientes (valor razonable) a dicha fecha.

## 2. Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de \$ 19.6566 y \$ 19.7354 respectivamente.

## 3. 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.

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

(a) Bases de consolidación-

(i) Combinación de negocios-

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Adquisiciones de participaciones no controladoras-

Las adquisiciones de participación no controladora se contabilizan como transacciones con accionistas y, en consecuencia, no se reconoce crédito mercantil producto de estas transacciones. Los ajustes a las participaciones no

controladoras que surgen de las transacciones que no involucran pérdida de control se basan en el monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria, los efectos se reconocen en el capital contable.

#### (iii) Subsidiarias-

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

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido 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.

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

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

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

#### (b) Moneda extranjera-

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

(c) Instrumentos financieros no derivados-

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.

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 a la utilidad.

##### Recompra de acciones-

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

#### (d) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas-

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

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

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

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

#### (e) Inventarios-

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

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

#### (f) Pagos anticipados-

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

(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.

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 por contratos de operación y administración hotelera con una vida útil definida, se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período máximo de 10 años. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 se incluyen ciertos activos recuperables.

#### (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 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.

#### (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

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen.

### Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Los segmentos del grupo son sujetos a cambios estacionales como resultados de temporadas vacacionales y viajes de negocios, basadas en días festivos y condiciones climáticas. Por los 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2018, los segmentos consolidados reportan en miles de pesos ingresos por \$ 2,064,940 (12 meses terminados al 31 de diciembre de 2017 \$ 1,581,496 ), Utilidad de operación por \$ 450,552 (12 meses terminados al 31 de diciembre de 2017 \$ 335,066 ) y utilidad neta de \$ 267,337 (12 meses terminados al 31 de diciembre de 2017 \$ 187,382 ).

### Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

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.

### Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No existen cambios en estimaciones de importes presentados en periodos intermedios o ejercicios contables anteriores

### Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Recompra de acciones- En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de septiembre de 2014 se acordó la recompra de acciones propias de la Compañía hasta por un monto máximo equivalente al saldo total de las utilidades netas de la sociedad, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores permite a las Compañías adquirir en el mercado sus propias acciones con cargo a las utilidades acumuladas. El total de las acciones recompradas netas al 31 de diciembre de 2018, es de 3,803,286 acciones que equivale al 0.77% del total de acciones en capital social de la Compañía. De las acciones recompradas 1,526,733 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementó en 2016 y 2,276,553 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2018 es de \$ 8.29 por acción, y al 31 de diciembre de 2017 es de \$ 10.28 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

### Dividendos pagados, acciones ordinarias

o

### Dividendos pagados, otras acciones

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0

## Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

## Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

## Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No existen este tipo de sucesos que reportar

## Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

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 acciones de las cuales se realizaron 215,584,530 (\$1,832,469 (\$1,787,961, neto de gastos de colocación y su diferido)), 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, nominativas, sin expresión de valor nominal, 264,612,635 que corresponden a los fundadores y 226,471,895 al público inversionista.

## Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

1. Bases de preparación- 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). 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. Pronunciamientos normativos no adoptados anticipadamente. (b) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas en forma anticipada- Se han emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, modificaciones a normas e interpretaciones que son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2019, respectivamente y no han sido aplicadas de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros consolidados. NIIF 16 Arrendamientos Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a partir del 10. 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 adoptará la NIIF 16 a partir de 1 de enero 2019. Debido a que en este momento la empresa no cuenta con arrendamientos significativos de activos productivos, la Administración estima que la entrada en vigor de esta Norma no tendrá un impacto material en la información financiera. (c) Nuevas normas o modificaciones a las normas adoptadas- Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 10. de enero de 2018, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las siguientes: NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) NIIF 9 (2014) es efectiva para los períodos anuales que inicien el 10. de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida. Deterioro de activos financieros La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por su siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado con cambios a través de otras cuentas de capital, excepto por la inversión en instrumentos de patrimonio. De acuerdo con la NIIF 9, la asignación por pérdida se medirá en cualquiera de las siguientes bases: 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros. Clasificación - Pasivos financieros En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo

Clave de Cotización: HOTEL

Trimestre: 4 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados. Con base un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de Diciembre del 2018 y con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración del Grupo ha determinado que el impacto de la IFRS no es significativo.

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

**Modificación a NIIF 2 Pagos Basados en Acciones: Aclaración de cómo contabilizar ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones** Las modificaciones que fueron desarrolladas a través del Comité de Interpretaciones de IFRS entregan requerimientos sobre la contabilización para: a. Los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad sobre la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo; b. Las transacciones con pagos basados en acciones con una cláusula de liquidación neta para obligaciones de retención de impuestos; c. Una modificación en los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción desde liquidada en efectivo hacia liquidada con instrumentos de patrimonio. El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los periodos anuales que comienzan en o después del 1o. de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada. La Administración considera que esta modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros consolidados del Grupo.

## Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No Aplica ya que no existen