
Santa Fe
grupo | hotelero

UN GRUPO DINÁMICO Y EFICIENTE

Informe Anual 2014



PERFIL DE LA COMPAÑÍA

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

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

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

ÍNDICE

- | | | |
|---|---|--|
| 1 Misión y Visión | 14 Segmentación de Marca | 48 Premios y Reconocimientos |
| 2 Nuestra Presencia | 16 El ADN de GHSE | 49 Qué viene en 2015 |
| 4 Datos Sobresalientes | 20 Consolidando Sueños con Krystal | 50 Gobierno Corporativo |
| 6 Mensaje del Presidente del Consejo de Administración | 26 Propuesta de Valor | 51 Consejo de Administración y Comités |
| 8 Mensaje del Director General | 32 El Recién Lanzado Krystal Urban | 52 Nuestros Resultados y Capacidades Operativas |
| 10 Portafolio de Hoteles | 38 Krystal Rewards & Web Krystal | 57 Estados Financieros Consolidados |
| 12 Juventud y Experiencia | 42 Compromiso con Nuestros Colaboradores | |

KRYSTAL
GRAND

MISIÓN

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

VISIÓN

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

NUUESTRA PRESENCIA

14

HOTELES

3,944

HABITACIONES

2,103

EMPLEADOS

CIUDAD JUÁREZ

- 1 Krystal Urban Ciudad Juárez**
Ciudad Juárez, Chihuahua

MONTERREY

- 1 Hilton Garden Inn**
Monterrey, Nuevo León
- 2 Hilton Garden Inn**
Monterrey, Nuevo León, Aeropuerto entre Terminales A y B (Apertura 2015)

- EN OPERACIÓN
- APERTURA 2015

TABASCO

- 1 Hampton Inn & Suites**
Paraíso, Tabasco (Apertura 2015)

CANCÚN

- 1 Krystal Resort Cancún**
Cancún, Quintana Roo
- 2 Krystal Grand Punta**
Cancún, Quintana Roo
- 3 Krystal Urban**
Cancún, Quintana Roo Centro

CIUDAD DE MÉXICO

- 1 Krystal Grand Reforma Uno**
México, Distrito Federal

PUERTO VALLARTA

- 1 Krystal Resort Puerto Vallarta**
Puerto Vallarta, Jalisco
- 2 Hilton Puerto Vallarta**
Puerto Vallarta, Jalisco

GUADALAJARA

- 1 Hilton Guadalajara**
Guadalajara, Jalisco
- 2 Krystal Urban Guadalajara**
Guadalajara, Jalisco (Apertura 2015)

ACAPULCO

- 1 Krystal Beach Acapulco**
Acapulco, Guerrero

IXTAPA

- 1 Krystal Resort Ixtapa**
Ixtapa, Guerrero

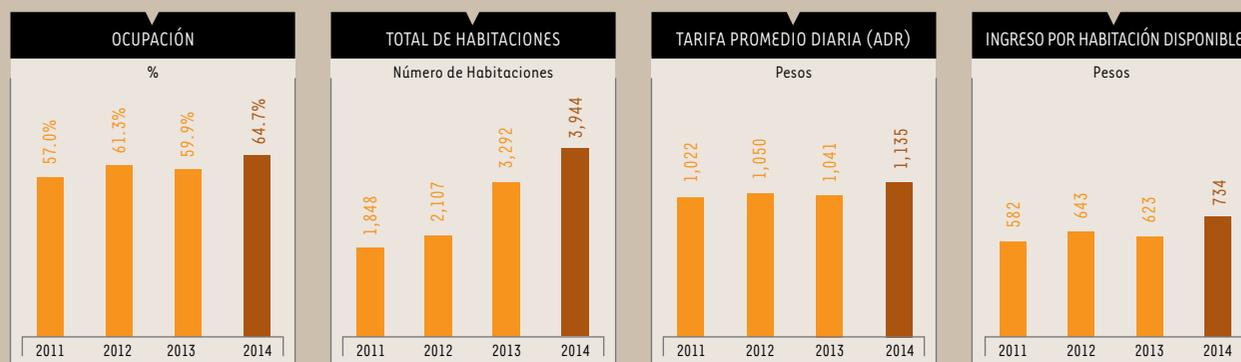
GRUPO HOTELERO SANTA FE es una de las cadenas hoteleras líderes de México y la tercera en llegar a los mercados de valores. Con 14 hoteles y 3,944 habitaciones ubicadas en los destinos más importantes del país se encuentra bien posicionada para aprovechar la alta fragmentación que existe en el mercado hotelero mexicano.



DATOS SOBRESALIENTES

El 2014 finaliza con una evolución positiva en las métricas financieras y operativas de HOTEL.

Hemos logrado incrementar nuestro RevPar en 17.7 por ciento del cual 51 por ciento proviene del incremento en el ADR mientras que el restante proviene de la Ocupación. Esto implica la forma óptima de crecer los ingresos de manera balanceada sin sacrificar alguna métrica operativa u otra.

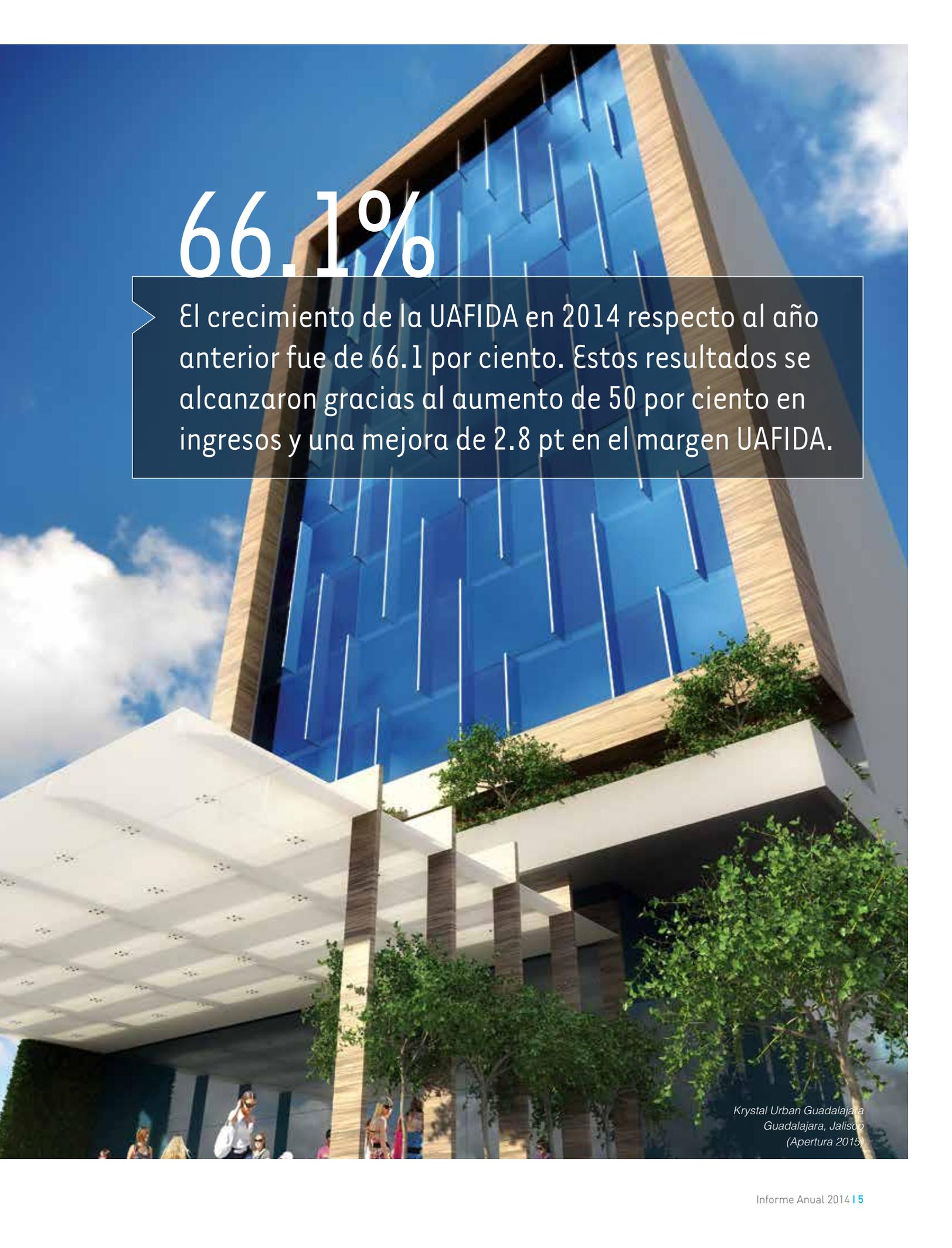


Como se puede apreciar, el crecimiento de la UAFIDA respecto de 2013 es de 66.1 por ciento. Estos resultados fueron gracias al aumento de 50 por ciento en ingresos y una mejora de 2.8 pt en el margen UAFIDA, derivada de una mayor eficiencia en costos, llevándola a 29.3 por ciento. Esta cifra se logró aun tras agregar habitaciones al portafolio, las que todavía no están en los niveles de eficiencia de HOTEL.

Cifras en miles de pesos Acumulado Enero-Diciembre

ESTADO DE RESULTADOS	2011	2012	2013	2014
Ingresos Por Habitaciones	166,899	159,500	254,104	407,030
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	59,152	73,581	141,212	202,456
Ingresos Por Otros Ingresos	46,203	59,467	86,095	112,476
Ingresos Totales	272,254	292,548	481,411	721,962
Costos y gastos Operativos	90,487	106,310	207,380	314,498
Administración y ventas	88,121	92,226	139,686	183,061
Otros Gastos	1,927	2,292	7,079	13,047
Depreciación	36,166	42,191	56,633	80,384
Total Costos y Gastos	216,701	243,019	410,778	590,990
Efecto del precio de ganga*	0	0	(32,635)	0
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	4,873	14,545	12,437	5,058
Otros gastos no recurrentes	2,326	5,334	4,461	1,677
Total Gastos No Recurrentes	7,199	19,879	(15,737)	6,735
UAFIDA	92,552	91,997	127,266	211,357
Margen de UAFIDA (%)	34.0%	31.4%	26.4%	29.3%
Utilidad de Operación	48,354	29,650	86,370	124,238
Margen de Utilidad de Operación (%)	17.8%	10.1%	17.9%	17.2%
Costo Financiero neto	(23,416)	4,292	(38,243)	(130,874)
Participación en resultados de inversiones permanentes	0	0	0	362
Impuestos a la utilidad	10,953	995	1,520	4,261
Interes minoritario	(1,881)	6,171	4,592	0
Utilidad Neta	12,104	39,118	51,199	(10,535)
Margen de Utilidad Neta (%)	4.4%	13.4%	10.6%	(1.5%)

* El efecto de utilidad en precio de ganga se generó como resultado de la diferencia del valor razonable de los activos adquiridos durante el año 2013 contra el monto pagado al momento de la adquisición.



66.1%

El crecimiento de la UAFIDA en 2014 respecto al año anterior fue de 66.1 por ciento. Estos resultados se alcanzaron gracias al aumento de 50 por ciento en ingresos y una mejora de 2.8 pt en el margen UAFIDA.

*Krystal Urban Guadalajara
Guadalajara, Jalisco
(Apertura 2015)*

MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Estimados accionistas:

El año 2014 fue un año que marcó una nueva etapa en Grupo Hotelero Santa Fe (GHSF), gracias a su apoyo y confianza, reforzamos y consolidamos nuestro crecimiento. Como lo informamos oportunamente el pasado 12 de septiembre efectuamos una Oferta Pública Inicial, logrando así una colocación exitosa.

Nuestra colocación en la Bolsa Mexicana de Valores fue un hito muy importante ya que ahora contamos con recursos y el respaldo de nuestros inversionistas para mantenernos en la ruta que nos hemos trazado. La Oferta Pública Inicial nos sitúa en una posición privilegiada para no solo tener una empresa con acceso a los mercados sino también volvernos una opción para el público inversionista que busca un modelo de negocios diferenciado en este dinámico sector.

Tenemos claro el objetivo de ser la empresa hotelera de referencia en México. La calidad de nuestros servicios, nuestra experiencia y nuestra rentabilidad son atributos que nos distinguen y nuestra Compañía siempre esta en busca de mayores eficiencias y en constante innovación.

Bajo el techo de Krystal, nuestra marca emblemática y orgullosamente mexicana, el portafolio de habitaciones ha evolucionado de forma significativa. El dinamismo de crecimiento de la marca nos permitió incrementar en más de 50 por ciento el portafolio de habitaciones en bases comparables.

Nuestro equipo directivo es la fuerza diferenciadora. Hemos trabajado de manera conjunta durante más de 15 años haciendo lo que mejor sabemos hacer: Hotelería. Esta experiencia de gestión con la que contamos es lo que logra la transformación de resultados de nuestros hoteles.

Un elemento fundamental es la manera en que se ha conformado el modelo de gestión de GHSF, a través del conocimiento y la experiencia el equipo ha conjugado y sacado la mayor ventaja de diversos modelos de administración hotelera.

La Oferta Pública Inicial nos sitúa en una posición privilegiada para no solo tener una empresa con acceso a los mercados sino también volvernos una opción para el público inversionista que busca un modelo de negocios diferenciado en este dinámico sector.

El capital humano es nuestra fuerza, en cada uno de nuestros hoteles se respira servicio y compromiso de todos los colaboradores que día a día hacen que nuestros clientes vivan una gran experiencia: la Experiencia Krystal, y por ello nos favorecen con sus estancias y eventos.

Nuestro equipo ha sabido adoptar y adaptar del modelo europeo la eficiencia en manejo de los recursos humanos, del modelo americano la disciplina y estandarización; todo esto sumado a la calidez y trabajo del servicio mexicano nos han colocado en los primeros lugares a nivel mundial.

El capital humano es nuestra fuerza, en cada uno de nuestros hoteles se respira servicio y compromiso de todos los colaboradores que día a día hacen que nuestros clientes vivan una gran experiencia: la Experiencia Krystal, y por ello nos favorecen con sus estancias y eventos.

México es una tierra fértil y llena de oportunidades. Nuestro sector en particular ha sido muy vigoroso y clave para el desarrollo del país. Estamos cosechando el fruto del esfuerzo conjunto, sembramos infraestructuras transformadas en hoteles que multiplican las coyunturas de negocios en el país, siendo además la cara de entrada de propios y extranjeros a México. En Grupo Hotelero Santa Fe, somos un grupo dinámico y eficiente. Contamos con las habilidades y capacidades requeridas para capturar oportunidades y transformarlas en realidades en beneficio de nuestros inversionistas, clientes y colaboradores.

Apreciados accionistas, pueden estar seguros que estamos listos para cumplir con nuestra Misión de lograr que nuestros huéspedes y clientes vivan experiencias placenteras inolvidables. Cuenten con que nuestras acciones y decisiones nos permitirán generar la rentabilidad esperada.

Atentamente,



Carlos Gerardo Ancira Elizondo

Presidente del Consejo de Administración



MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL



En los últimos 24 meses se han invertido, entre recursos propios y de terceros, cerca de \$2,000 millones de pesos en la marca Krystal, su producto y su posicionamiento.

Señores accionistas:

Sin duda 2014 ha sido un año extraordinario en el sector turismo para México y para Grupo Hotelero Santa Fe. El país ha crecido básicamente en todos los índices del ramo, destacando el incremento de viajeros internacionales que llegó a la cifra récord de más de 29 millones, que significó un crecimiento de 20.5 por ciento comparado con 2013.

La ocupación hotelera en el país ascendió 1.6 pt mientras que nuestro Grupo la incrementó en 7.0 pt. Esto representa un aumento de 5.8 por ciento comparado con la media de las principales 70 ciudades del país según el Sistema Nacional de la Información Estadística del Sector Turismo de México (DATATUR).

Desde el punto de vista operativo, el 2014 fue un excelente periodo. Ha sido un año de franco crecimiento tanto en número de habitaciones como en el proceso de reposicionamiento de nuestra marca Krystal, la que durante 2014 agregó 1,000 habitaciones.

En los últimos 24 meses se han invertido, entre recursos propios y de terceros, cerca de \$2,000 millones de pesos en la marca Krystal, su producto y su posicionamiento.

En este 2014 integramos el primer hotel en la Ciudad de México bajo la marca Krystal Grand ubicado en Paseo de la Reforma número uno, bajo el esquema de un contrato de operación.

También, avanzamos en la consolidación de nuestros hoteles Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Beach Acapulco, y Hilton Puerto Vallarta; y establecimos el primer Krystal Urban en la Ciudad de Cancún. Aunado a esto, los progresos en lo que será el próximo Krystal Urban Guadalajara han marcado al 2014 como un año de mucha actividad y fortalecimiento de nuestro negocio.

Con la optimización de recursos y la eficiencia operativa de nuestras propiedades hemos seguido mejorado los márgenes. Además, logramos incorporar propiedades nuevas que también han mejorado sustancialmente sus márgenes operativos. Esto nos permitió hacer frente a uno de los principales retos operativos del 2014.

Concretar la integración de las nuevas propiedades tanto en la línea de ingresos así como en la línea de gastos, es decir, llevarlas rápidamente a los niveles de eficiencia de la Compañía, es reflejo del compromiso que tenemos de ser una empresa rentable en beneficio de nuestros grupos de interés.

El 2014 fue un año complicado en términos económicos. La desaceleración del consumo y la reducción del gasto de las empresas fue un reto

Desde el punto de vista operativo, el 2014 fue un excelente periodo. Ha sido un año de franco crecimiento tanto en número de habitaciones como en el proceso de reposicionamiento de nuestra marca Krystal, la que durante 2014 agregó 1,000 habitaciones.

macroeconómico importante para poder alcanzar nuestras metas. Para enfrentar estos desafíos contamos con dos equipos que de forma simultánea ejecutan acciones para incrementar ingresos y la calidad de los mismos, así como un equipo enfocado a la eficiencia del gasto y su racionalización. Implementamos estrategias creativas ofreciéndoles a empresas beneficios durante su estancia para generar su preferencia, así como precios especiales de acuerdo a sus producciones. Esto y otras actividades comerciales han coadyuvado en la mejoría de nuestros ingresos y la calidad de estos.

Vemos claramente la oportunidad de seguir creciendo de forma importante dadas las características propias del sector hotelero en México, ya que alrededor de 75 por ciento de las habitaciones hoteleras no están afiliadas a una marca. El prestigio de nuestra marca Krystal la coloca en una posición privilegiada para consolidar oportunidades en la adquisición y conversión de estos hoteles a nuestra marca y reforzar su presencia en el país, como hemos hecho en los ejemplos previamente mencionados.

Seguimos con nuestro permanente esfuerzo de formar a nuestros equipos para continuar en el camino de la excelencia en el servicio e incrementar aún más los niveles de satisfacción de nuestros clientes y colaboradores.

Estamos en una industria en evolución y con muchas oportunidades y nos encontramos estratégicamente posicionados para tomar ventaja de ello y convertirnos en breve en el grupo líder de la hotelería en el país.

Estimados accionistas, en HOTEL tenemos muy claro nuestro objetivo de continuar nuestro crecimiento de manera disciplinada agregando valor a cada una de las propiedades que incorporamos a nuestro portafolio. Tengan la certeza de que todos los esfuerzos de quienes integramos Grupo Hotelero Santa Fe están encauzados a cumplir con nuestro compromiso de crear valor para ustedes.



Francisco Zinser Cieslik
Director General

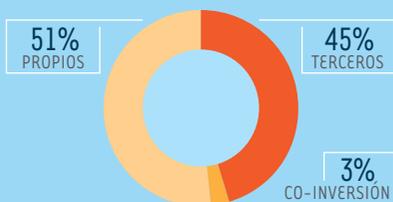
Estamos en una industria en evolución y con muchas oportunidades y nos encontramos estratégicamente posicionados para tomar ventaja de ello y convertirnos en breve en el grupo líder de la hotelería en el país.

PORTAFOLIO DE HOTELES

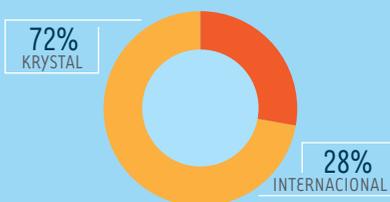
Nuestro portafolio se encuentra conformado por 51 por ciento de hoteles en propiedad. Enfocamos nuestros recursos a crecer nuestra marca Krystal; como se puede apreciar 72 por ciento de los cuartos estan bajo nuestra marca Krystal. Pretendemos que nuestro portafolio sea mayoritariamente urbano en los siguientes 18 a 24 meses.

NO.	NOMBRE DEL HOTEL	HABITACIONES	PROPIEDAD
1	Hilton Guadalajara	450	100%
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	100%
3	Krystal Urban Ciudad Juarez	120	100%
4	Krystal Grand Reforma Uno	489	-
5	Krystal Urban Cancún	212	100%
SUBTOTAL URBANO		1,421	
6	Krystal Resort Cancún	457	-
7	Krystal Resort Ixtapa	255	-
8	Krystal Resort Puerto Vallarta	420	-
9	Krystal Grand Punta Cancún	295	100%
10	Hilton Puerto Vallarta Resort	259	100%
11	Krystal Beach Acapulco	400	100%
SUBTOTAL PLAYA		2,086	
TOTAL EN OPERACIÓN		3,507	
12	Hilton Garden Inn Monterrey Airport	134	15%
13	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-
14	Krystal Urban Guadalajara	140	100%
	Ampliación Krystal Resort Cancún	46	-
TOTAL EN DESARROLLO		437	
TOTAL		3,944	

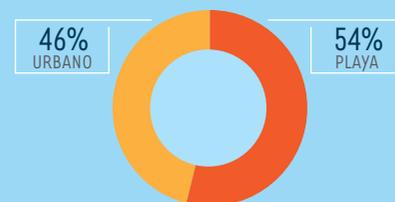
PROPIEDAD



MARCA



SEGMENTO



51%

DE HOTELES
EN PROPIEDAD

72%

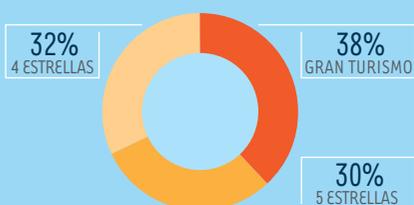
DE LAS HABITACIONES
ESTÁN BAJO NUESTRA
MARCA KRystal

62%

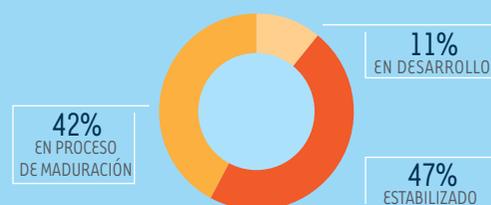
DEL PORTAFOLIO EN 4 Y 5
ESTRELLAS Y EL RESTO EN
GRAN TURISMO

TIPO	CATEGORÍA	ESTABILIZADO	CIUDAD	ESTADO
Urbano	Gran Turismo	sí	Guadalajara	Jalisco
Urbano	4 estrellas	sí	Monterrey	Nuevo León
Urbano	4 estrellas	sí	Ciudad Juárez	Chihuahua
Urbano	Gran Turismo	En Proceso	Distrito Federal	Distrito Federal
Urbano	4 estrellas	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
Playa	5 estrellas	sí	Cancún	Quintana Roo
Playa	5 estrellas	sí	Ixtapa	Guerrero
Playa	5 estrellas	sí	Vallarta	Jalisco
Playa	Gran Turismo	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
Playa	Gran Turismo	En Proceso	Vallarta	Jalisco
Playa	4 estrellas	En Proceso	Acapulco	Guerrero
Urbano	4 estrellas		Monterrey	Nuevo León
Urbano	4 estrellas		Paraíso	Tabasco
Urbano	4 estrellas		Guadalajara	Jalisco
Playa	5 estrellas		Cancún	Quintana Roo

CATEGORÍA



ETAPA DE ESTABILIZACIÓN



JUVENTUD Y EXPERIENCIA

INICIO

2010

2011

2012

Santa Fe
grupo hotelero



Nexus Capital se asocia con Walton Street Capital y Grupo Chartwell para crear Grupo Hotelero Santa Fe (GHSF).

GHSF adquiere de NH hoteles, los hoteles Hilton Guadalajara, Hilton Garden Inn Monterrey y Hilton Garden Inn Ciudad Juárez.



KRYSTAL
hotel & resort



Grupo Chartwell compra de NH Hoteles la marca Krystal.

GHSF toma la operación de los hoteles bajo dicha marca en Cancún, Ixtapa y Puerto Vallarta.



Hilton
PUERTO VALLARTA RESORT
ALL INCLUSIVE



Comienza la construcción de Hilton Puerto Vallarta.



Hilton
PUERTO VALLARTA RESORT
ALL INCLUSIVE



GHSF abre Hilton Puerto Vallarta.





2013



2014



SEPTIEMBRE

2014



DICIEMBRE

2014



GHSF adquiere el Hotel Avalon Acapulco, ahora Krystal Beach Acapulco y el Hotel Hyatt Regency Cancún ahora Krystal Grand Punta Cancún.

GHSF celebra tres nuevos contratos de operación, destacando el de Krystal Grand Reforma Uno.



En abril de 2014, GHSF adquirió un edificio de oficinas en Guadalajara para convertirlo en Krystal Urban.



IPO: Grupo Hotelero Santa Fe completa su Oferta Pública Inicial de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra HOTEL.



Grupo Hotelero Santa Fe adquiere un hotel de 212 habitaciones en la ciudad de Cancún, el cual se convirtió en el primer Krystal Urban del grupo.

SEGMENTACIÓN DE LA MARCA



KRYSTAL
GRAND



KRYSTAL
hotel & resort



KRYSTAL GRAND

Siéntete especial

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



KRYSTAL HOTELS & RESORTS

Viajes con sentido

La calidad tradicional Krystal en su categoría de cinco estrellas estará en los principales destinos del país. Esta marca a lo largo de sus 35 años de trayectoria, se ha consolidado como una de las favoritas de los mexicanos así como del viajero internacional que busca conocer el carácter local. Ofrece una amplia gama de alternativas para el descanso, la diversión y los negocios.



KRYSTAL BEACH

Escapada familiar

De reciente creación, es la marca con más orientación hacia una convivencia familiar. La marca se enfoca en ofrecer una experiencia inolvidable a los más pequeños de la familia. Dentro del segmento cuatro estrellas es una extraordinaria alternativa en destinos específicamente de playa.



KRYSTAL URBAN

Redefine los negocios

La más nueva evolución a la familia Krystal, está enfocada al cada vez más exigente y productivo viajero de negocios. El huésped busca una experiencia moderna, en óptimas condiciones de ubicación y un servicio personalizado. Para ello ofrecemos un producto cómodo y funcional a través del cual brindamos el mayor aprovechamiento del tiempo a nuestros huéspedes.

EL ADN DE GRUPO HOTELERO SANTA FE

Contar con una marca propia es una ventaja competitiva relevante, ya que no se incurre en pagos de honorarios de franquicia a terceros.

OPERACIÓN EFICIENTE Y RENTABLE

Los pilares de nuestra estrategia operativa se fundamentan en los siguientes puntos:

Fortalezas del Equipo Gestor: Es fundamental contar con un equipo gestor experimentado con las capacidades de ejecutar las estrategias de HOTEL.

Multifuncionalidad de empleados: Como eje central de nuestra estrategia está el contar con la multifuncionalidad de nuestros colaboradores; es decir, que están capacitados para desarrollar diferentes competencias operativas con lo que podemos capitalizar las habilidades de nuestras plantillas de manera sustancial.

Esto además resulta muy positivo para la motivación del personal ya que aprenden más funciones haciendo así más sólida su trayectoria y experiencia. Buscamos que la gran mayoría del personal en los hoteles sean de contacto directo con el cliente, es decir de servicio y que las áreas de soporte sean más centralizadas logrando así economías de escala y evitando también gastos adicionales.

Con satisfacción podemos decir que 93 por ciento del personal de nuestros hoteles está directamente involucrado en la experiencia del cliente.

Contrataciones temporales:

La flexibilidad que da el modelo de contratación estacional de personal nos permite reaccionar de forma rápida a las condiciones del mercado.

Enfoque en ingresos y gastos:

Contamos con un enfoque muy claro en las dos líneas fundamentales del negocio, el crecimiento de las ventas y el control de los gastos y estamos estructurados para ello.

En el caso de los ingresos nos inclinamos por crecer la venta vía nuestros canales directos con el subsecuente beneficio del ahorro en comisiones. Trabajamos de manera activa con canales electrónicos (OTA) y con cuentas corporativas a través de acuerdos comerciales, además de ser proactivos en el segmento de Grupos y Convenciones de gran relevancia para nosotros dadas las amplias instalaciones de eventos con que contamos.

Aunado a lo anterior la red comercial del grupo así como sus canales de venta se fortalecen cada vez que se incrementa el número de habitaciones, haciéndola más robusta.

En cuanto a control de costos, la cultura de ahorro es trascendental; siempre haciéndolo sin comprometer en lo absoluto la experiencia del cliente, que es nuestro principal objetivo.

Además de los temas de multifuncionalidad y temporalidad, ru-

bro como el uso eficiente de energéticos e insumos son prioritarios. Logramos economías de escala en familias de productos principalmente no perecederos que permiten ahorros a nivel nacional, las contrataciones de servicios a hoteles se hacen en su gran mayoría a nivel corporativo con las correspondientes economías.

Al Día con las Tendencias de Mercado:

Estamos siempre atentos de los cambios en tendencias de mercado que nos permitan tener con oportunidad un producto de vanguardia y atendiendo tendencias de gastronomía, salud, y hábitos de consumo con la consecuente definición de procesos que permitan mantener un control sobre su implementación.

ORGULLOSAMENTE MEXICANOS

Krystal es una marca mexicana que se enfoca con especial interés en el mercado nacional. En 2014 este representó 70 por ciento de todos los viajeros que pernoctaron en el país, es decir se trata con diferencia del más relevante.

A lo largo de todos los años de permanencia en el mercado hemos sido la marca de preferencia para este segmento geográfico con particular énfasis en la clase media de entre 30 y 60 años de edad; estos

MÉXICO: 6 | EUROPA: 12 | USA: 16

HABITACIONES HOTELERAS POR CADA 1000 HABITANTES EN CADA PAIS

75% DE LAS HABITACIONES EN MÉXICO NO SE ENCUENTRAN AFILIADAS A UNA CADENA, NÚMERO TOTALMENTE OPUESTO AL CASO DE LOS EUA.

indicadores sociodemográficos son los que mayor crecimiento tendrán en los próximos años.

Nuestra Compañía tiene muy claro lo que buscan tanto los viajeros nacionales como los extranjeros siempre bajo nuestra esencia mexicana.

UBICACIONES IRREMPLAZABLES:

Uno de los elementos primordiales es la localización de nuestras propiedades. Contamos con una estrategia bien definida respecto de los criterios que debe cumplir una ubicación para integrarla al portafolio. Buscamos generar barreras de entrada en los mercados en que estamos presentes con ubicaciones irremplazables, producto y servicio diferenciados.

Estos tres criterios nos permiten optimizar las tarifas en cada mercado, claro ejemplo son nuestro hotel frente a la Expo Guadalajara, el Krystal Grand en Paseo de la Reforma Uno, el Krystal Grand Punta Cancún, entre otros.

MARCA PROPIA

El contar con una marca propia es una ventaja competitiva relevante ya que no incurre en erogaciones de honorarios de franquicia a terceros, lo que en algunos casos puede llegar a

representar alrededor de 10 por ciento de los ingresos de la propiedad. Nos brinda flexibilidad para conversiones, cuenta con sub-marcas que pueden adaptarse a cada mercado. El reconocimiento que tiene nuestra marca incrementa estas ventajas.

HISTORIAL DE ADQUISICIÓN, CONVERSIÓN Y DESARROLLO

Dado el universo tan amplio de hoteles independientes que hay en el país, nuestras capacidades de adquirir e integrar propiedades a nuestro portafolio será uno de los vehículos más relevantes de nuestro crecimiento como ya lo ha sido en el caso de Krystal Grand Punta Cancún y otros.

Contamos con una amplia experiencia en la conversión de uso de edificios existentes a hoteles, es decir, que podemos transformar edificios de oficinas, residenciales, entre otras instalaciones, a uso hotelero como hemos hecho con el Krystal Urban Guadalajara que abrirá pronto sus puertas. En el caso de desarrollo, un ejemplo evidente de nuestras capacidades fue el desarrollo del Hilton Puerto Vallarta. Sin embargo, esta vía de crecimiento será implementada en ubicaciones en donde adquirir o convertir no sea factible y en mercados estratégicos.

DIVERSAS MODALIDADES

Otra de las ventajas competitivas con las que contamos para nuestro

crecimiento es el abanico de opciones que podemos presentar a inversionistas con diferentes perfiles y necesidades. Estamos preparados para ofrecer esquemas de compra del 100% por ciento; asociarnos con una participación; adquirir activos o acciones; contamos con la experiencia necesaria para operar hoteles de terceros bajo nuestra marca o u otra marca si el mercado lo justifica. Nuestra estrategia de negocios nos permite estar en el segmento de negocios o vacacional.

DIVERSOS PRODUCTOS

Preocupándonos por estar siempre a la vanguardia y las tendencias de los mercados donde nuestros clientes pueden elegir un "traje a la medida", hemos implementado modelos de negocio en los hoteles resort como el Híbrido que satisfaga sus gustos y necesidades, a través de estancias donde puedan escoger entre sólo habitación en Plan Europeo, o Todo Incluido. Esto nos ha dado mucho éxito ya que pensamos en el cliente, nos adaptamos a sus requerimientos, y él lo reconoce con su preferencia.

“Nuestro equipo colabora todos los días con pasión para ser más eficientes y rentables”.

Enrique Martínez Guerrero
Director de Finanzas



*Krystal Grand Punta
Cancún, Quintana Roo*

“Transmitimos con claridad la misión y valores de Grupo Hotelero Santa Fe, así como su posicionamiento estratégico y ventajas competitivas, mediante comunicación constante con la comunidad inversionista”.



Miguel Bornacini Reynoso
Director de Relación con Inversionistas

Krystal Resort Cancún
Cancún, Quintana Roo



CONSOLIDANDO SUEÑOS CON KRISTAL

A lo largo de los 35 años que esta marca ha estado en el mercado hemos sido pioneros en destinos tan relevantes como Cancún, Puerto Vallarta e Ixtapa, contribuyendo a la consolidación de estos espacios turísticos y de negocios. Esto sustenta la razón por la que Krystal es sin duda un gran activo para nuestra Compañía.

La marca nace en 1980 con un ADN orgullosamente mexicano. Durante estos años ha estado en contacto permanente con sus clientes, los cuales son en más de 80 por ciento mexicanos, atendidos en sus viajes y eventos con la acostumbrada experiencia Krystal. Hemos podido expandir la arquitectura de la marca para estar presentes en donde nos buscan y quieren nuestros clientes y huéspedes.



Krystal Grand Reforma Uno
México, D.F.

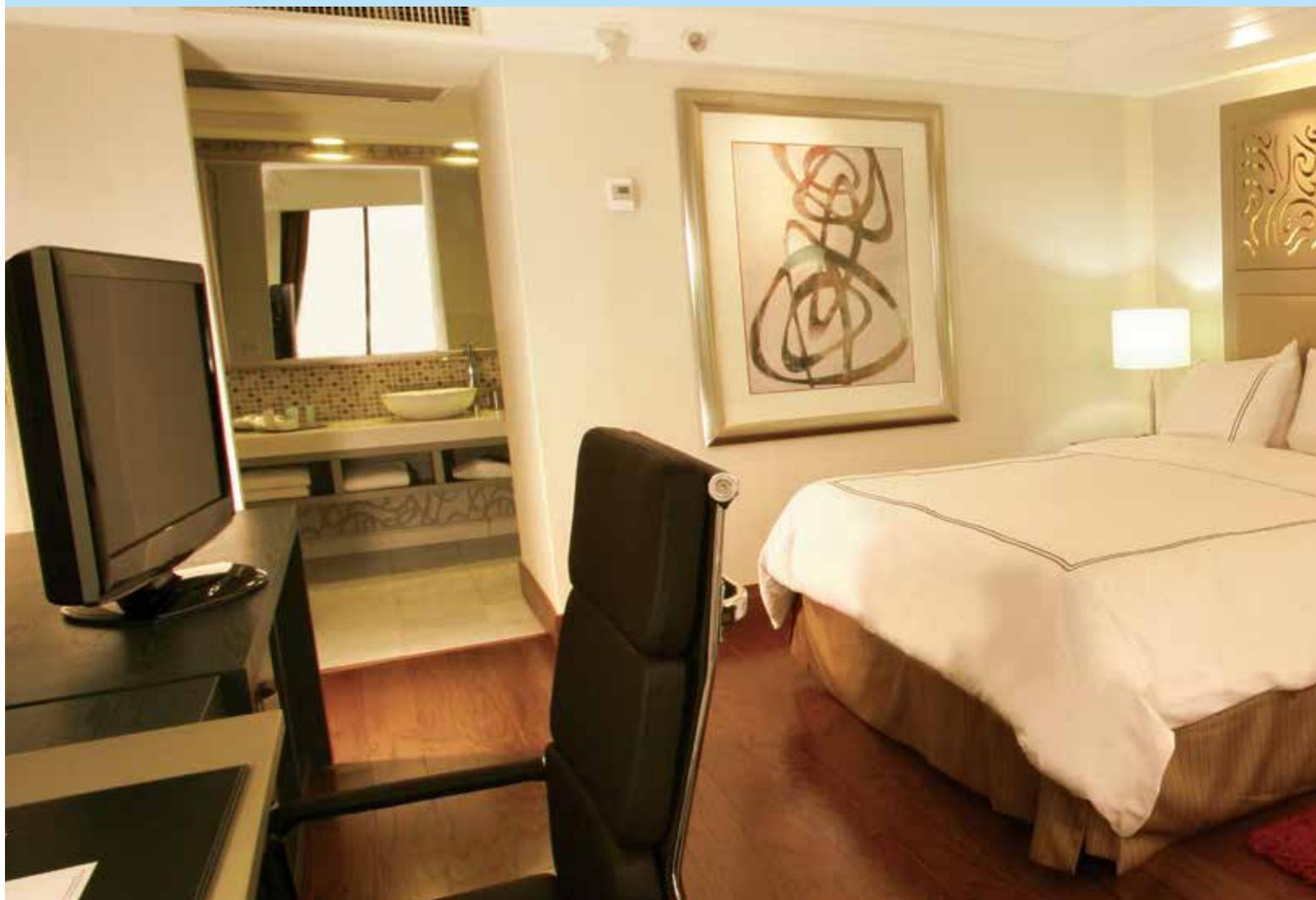
La marca nace en 1980 con un ADN orgullosamente mexicano. Durante estos años, ha estado en contacto permanente con sus clientes, los cuales son mexicanos en más de 80 por ciento.



Hemos podido expandir la arquitectura de la marca para estar presentes en donde nos buscan y quieren nuestros clientes y huéspedes.

Nuestro negocio está basado en generar experiencias que se conforman de una gran cantidad de elementos como lo son el proceso de reservación y búsqueda de nuestros servicios, el arribo al hotel, la estancia y un sinnúmero de actividades que se llevan a cabo para cada uno de nuestros huéspedes y clientes, muchas de ellas sin que ellos mismos se den cuenta.

Ya sea que se trate de un viaje de negocios en el que seguramente se tendrán reuniones importantes o bien de unas vacaciones en pareja o en familia



estamos siempre atentos de todos los detalles para evitar cualquier contratiempo y esto es uno de los factores que nos distinguen y hacen que nuestros clientes prefieran nuestros hoteles.

A través de nuestros colaboradores logramos hacer lo mejor de cada uno de los puntos de contacto con nuestros clientes y huéspedes, esto mediante de cursos de formación diseñados para lograr la mayor satisfacción durante su estancia.

En los últimos dos años se han invertido entre recursos propios y de terceros cerca de \$2,000 millones de pesos en la marca Krystal, su producto y su posicionamiento, como es el caso de Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Urban Cancún, Krystal Beach Acapulco, Krystal Urban Guadalajara, Krystal Grand Reforma Uno y la ampliación del Krystal Resort Cancún, estos dos últimos propiedad de terceros.



*Krystal Resort Cancún
Cancún, Quintana Roo*

*Hilton Guadalajara,
Guadalajara, Jalisco*



*Restaurante Hacienda El Mortero,
Krystal Resort Cancún,
Cancún, Quintana Roo.*



Ya sea que se trate de un viaje de negocios, en el que seguramente se tendrán reuniones importantes o bien, de unas vacaciones en pareja o en familia, estamos siempre atentos de todos los detalles.





PROPUESTA DE VALOR:

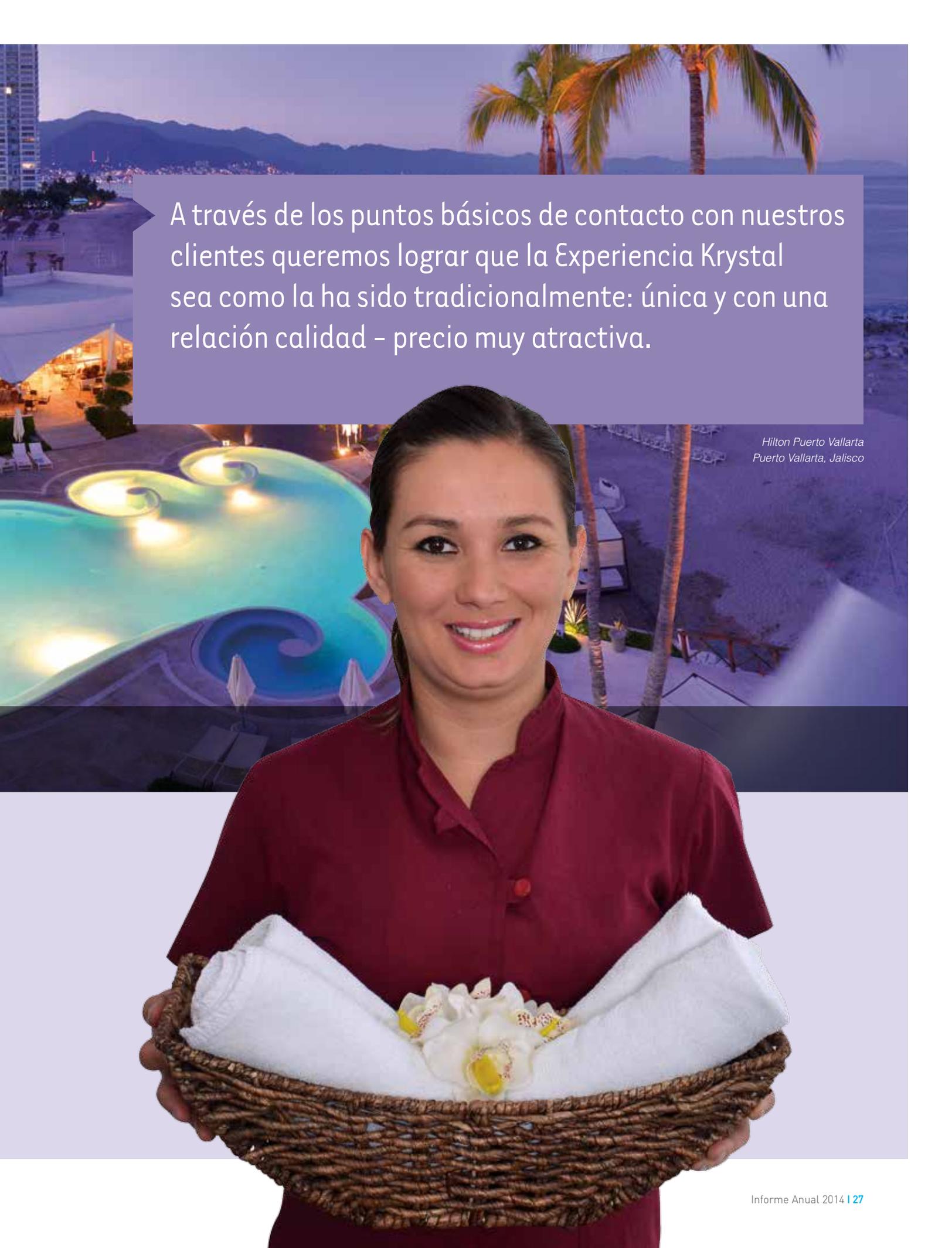
CONOCEMOS BIEN A NUESTROS CLIENTES

Hemos identificado perfectamente el perfil de nuestros clientes y estamos muy cerca de ellos a través de encuestas, entrevistas y análisis de nuestros canales de distribución, segmentos de mercado y origen geográfico. Esto nos permite definir nuestros productos, servicios y amenidades especiales para cada una de nuestras marcas y tipos de clientes.

Queremos que nuestros clientes se sientan bien con nosotros, que tengan una Muy Buena Experiencia. Tenemos muy claro nuestro objetivo y razón de ser, al buscar el bienestar de los clientes con nuestros hoteles, servicios y atención de nuestro personal, por lo que hemos diseñado amenidades enfocadas a priorizar este concepto durante sus estancias.



*Hilton Garden Inn
Monterrey, Nuevo León*



A través de los puntos básicos de contacto con nuestros clientes queremos lograr que la Experiencia Krystal sea como la ha sido tradicionalmente: única y con una relación calidad - precio muy atractiva.

*Hilton Puerto Vallarta
Puerto Vallarta, Jalisco*

Queremos que nuestros clientes se sientan bien con nosotros, que tengan una Muy Buena Experiencia.

Nuestro propósito es que los clientes se conecten con el destino en el que están. Siempre estamos un paso adelante procurando exceder las expectativas de nuestros clientes por lo que nuestros productos y servicios están diseñados y enfocados a resaltar los valores únicos con los que cuenta cada destino, logrando que disfruten aún más sus vacaciones y viajes de negocio.

Krystal se ha caracterizado por una atención muy cercana a los deseos y necesidades de nuestros clientes, las que sabemos son diferenciadas dependiendo del tipo de viaje y viajero. Para familias, niños, hombres de negocios, parejas, grupos y convenciones, hemos adecuado nuestro producto ante los cambios en las tendencias de los viajeros.

Nuestra cultura seguirá teniendo como una de sus principales características, el contar con personal amable, con vocación y pasión por el servicio personalizado.

Parte de esta cultura de servicio busca constantemente el superar las expectativas de nuestros clientes para seguirnos posicionándonos como la mejor opción en hotelería mexicana y brindar estancias y experiencias inolvidables.

A través de los puntos básicos de contacto con nuestros clientes queremos lograr que la experiencia Krystal sea como la ha sido tradicionalmente: única y con una relación calidad - precio muy atractiva. Por medio del equipamiento y definición de estándares de servicio y calidad es que establecemos esta experiencia para cada una de nuestras marcas. Esto nos permite brindar certidumbre y satisfacción garantizada.

La buena gastronomía es un elemento primordial que distingue a la marca Krystal y nuestros hoteles en general, sabemos que nuestros clientes esperan en cada visita no sólo una estadía agradable, sino una experiencia gastronómica gratificante y nos esmeramos para que así suceda cuidando cada detalle en el gusto, sabores, colores y olores, para que tengan una placentera experiencia sensorial.

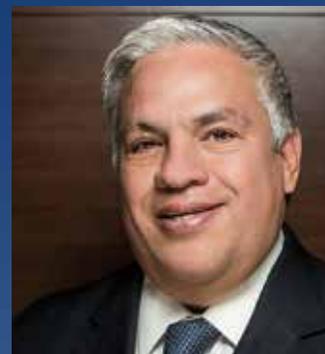
Nos caracterizamos por cuidar cada detalle durante la estancia también desde el punto de vista del respeto y cuidado de nuestro entorno. Buscando así impactar de la menor manera posible a nuestro medio ambiente y que a través de esto nos unamos a lo que hoy es un genuino reclamo global.



*Hilton Puerto Vallarta
Puerto Vallarta, Jalisco*

“Generamos experiencias positivas inolvidables y nuestra pasión es ver caras sonrientes de clientes satisfechos”.

Francisco Medina Elizalde
Director General Adjunto



*Krystal Resort Cancún
Cancún, Quintana Roo*



La buena gastronomía es un elemento primordial que distingue a la marca Krystal y a todos nuestros hoteles; sabemos que nuestros clientes esperan en cada visita no sólo una estadía agradable, sino una experiencia gastronómica gratificante.







EL RECIÉN LANZADO KRYSTAL URBAN

Nuestra marca Krystal Urban se caracteriza por una decoración con diseño de vanguardia, siempre con la esencia mexicana. Dentro de todo el concepto, nos fijamos en cada detalle para hacer de la estancia de nuestros clientes una estadía incomparable en la que se cumpla la experiencia Krystal ahora en el mundo de los negocios.

Las habitaciones están diseñadas para que el huésped encuentre todo lo necesario para un exitoso viaje. Con estilo urbano, donde predomina el bienestar de nuestros clientes en sus amenidades, conectividad, versatilidad, alta tecnología, el cuidado del medio ambiente, fitness moderno, gastronomía detallista y dinámica.



*Krystal Urban Cancún
Cancún, Quintana Roo*

Nuestra marca Krystal Urban se caracteriza por una decoración con diseño de vanguardia, siempre con la esencia mexicana.

*Krystal Urban Guadalajara
Guadalajara, Jalisco*



Con estilo urbano, donde predomina el bienestar de nuestros clientes en sus amenidades, conectividad, versatilidad, alta tecnología, el cuidado del medio ambiente, fitness moderno, gastronomía detallista y dinámica.

Este concepto tiene un encaje estratégico dentro de nuestros planes, hemos identificado una gran oportunidad de crecimiento bajo la marca Krystal Urban en los principales destinos de negocios en el país en la categoría cuatro estrellas Plus, con especial foco en Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey.

Pretendemos desarrollarnos en estas ciudades bajo el modelo de clusters dentro de éstas, es decir que buscamos contar con varios hoteles en distintos puntos que permitan al cliente tener las mejores opciones por ubicación y producto, generando también sinergias operativas y de costos relevantes para los resultados del grupo.

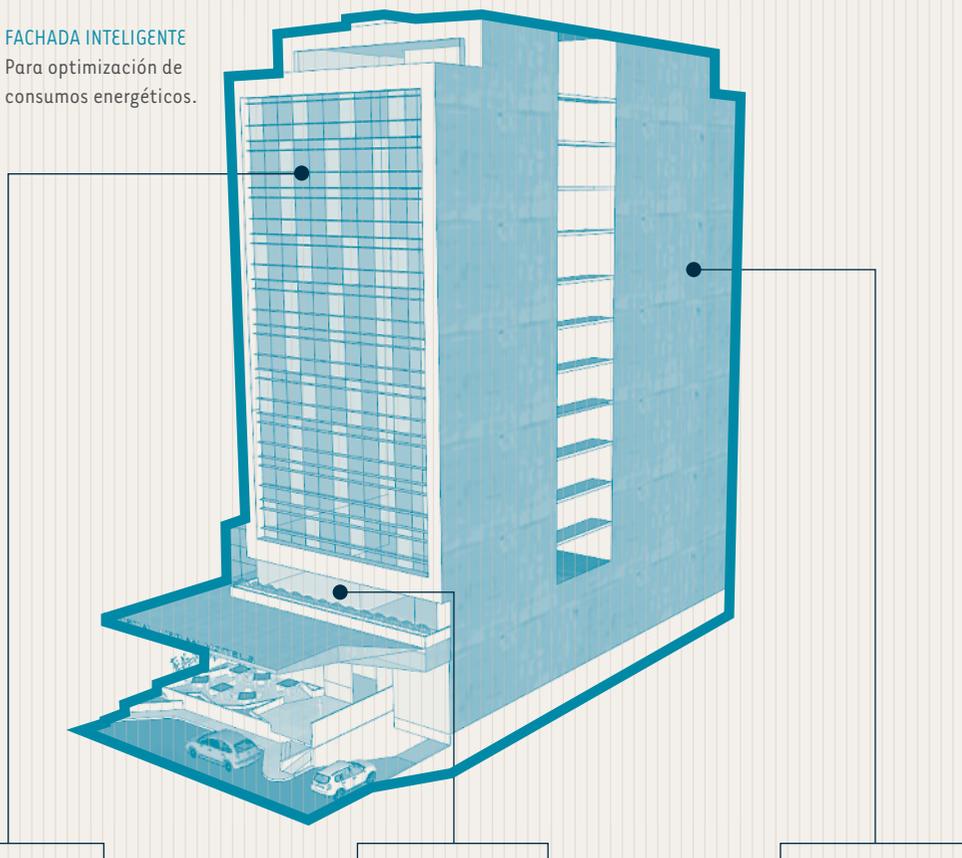
También estaremos con presencia en destinos alimentadores de las grandes ciudades. Seremos muy activos en la búsqueda de inversiones, coinversiones y contratos de operación de terceros.

*Krystal Urban Guadalajara
Guadalajara, Jalisco*



Krystal Urban Guadalajara

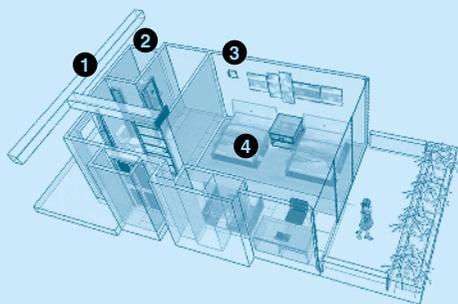
FACHADA INTELIGENTE
Para optimización de consumos energéticos.



HABITACIONES

OFICINAS

SERVICIOS



1. CLIMATIZACIÓN

Optimización de ahorro de energía.

2. BAÑO

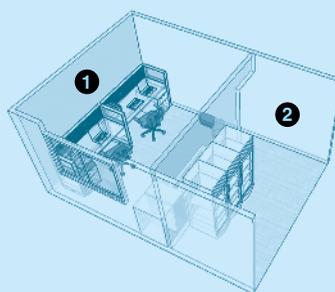
Amenidades tipo SPA. Instalacion de dispositivos de ahorro de agua.

3. ILUMINACIÓN

Tecnología LED.

4. MOBILIARIO

Camas especiales y sillas ergonómicas.

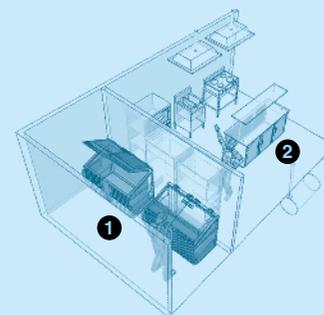


1. EQUIPO DIRECTIVO

Staff reducido en oficinas debido a consolidación de manejo en corporativo.

2. RECICLADO

Sistemas automatizados para minimizar el uso de papel.



1. STAFF

Equipo multifuncional, altamente capacitado y entrenado.

2. RECOLECCIÓN DE ACEITE Y GRASA

Recolección de aceite usado en cocina por parte de empresas especializadas.

Dentro de todo el concepto, nos fijamos en cada detalle para hacer de la estancia de nuestros clientes una estadía incomparable en la que se cumpla la Experiencia Krystal, ahora en el mundo de los negocios.



Krystal Urban Cancún
Cancún, Quintana Roo





KRYSTAL REWARDS & WEB KRYSTAL

El nuevo programa de lealtad es uno de los pilares de nuestra estrategia de crecimiento. El objetivo es incrementar la fidelidad de nuestros clientes así como reconocer y premiar a nuestros huéspedes recurrentes.

El plan nos da la oportunidad de sorprender gratamente a nuestros huéspedes a su llegada, ya que cuenta con beneficios como regalos de bienvenida en cada estancia, *check in express* y *late check out*, *WiFi* sin costo, facilidad de pago mixto, acceso a pisos ejecutivos, garantía de habitación en reservaciones, flexibilidad en cambios y cancelaciones, ascenso de habitaciones sin costo adicional, entre otros.

El programa permite al cliente acumular “Krystales” por cada estancia y por los consumos que realice dentro de los Hoteles Krystal, lo cual nos ayuda a conocerle mejor y anticiparnos a sus necesidades.



www.krystal-hotels.com.mx

Nuestro nuevo programa de lealtad es uno de los pilares de nuestra estrategia de crecimiento. El objetivo es incrementar la fidelidad de nuestros clientes así como reconocer y premiar a nuestros huéspedes recurrentes.

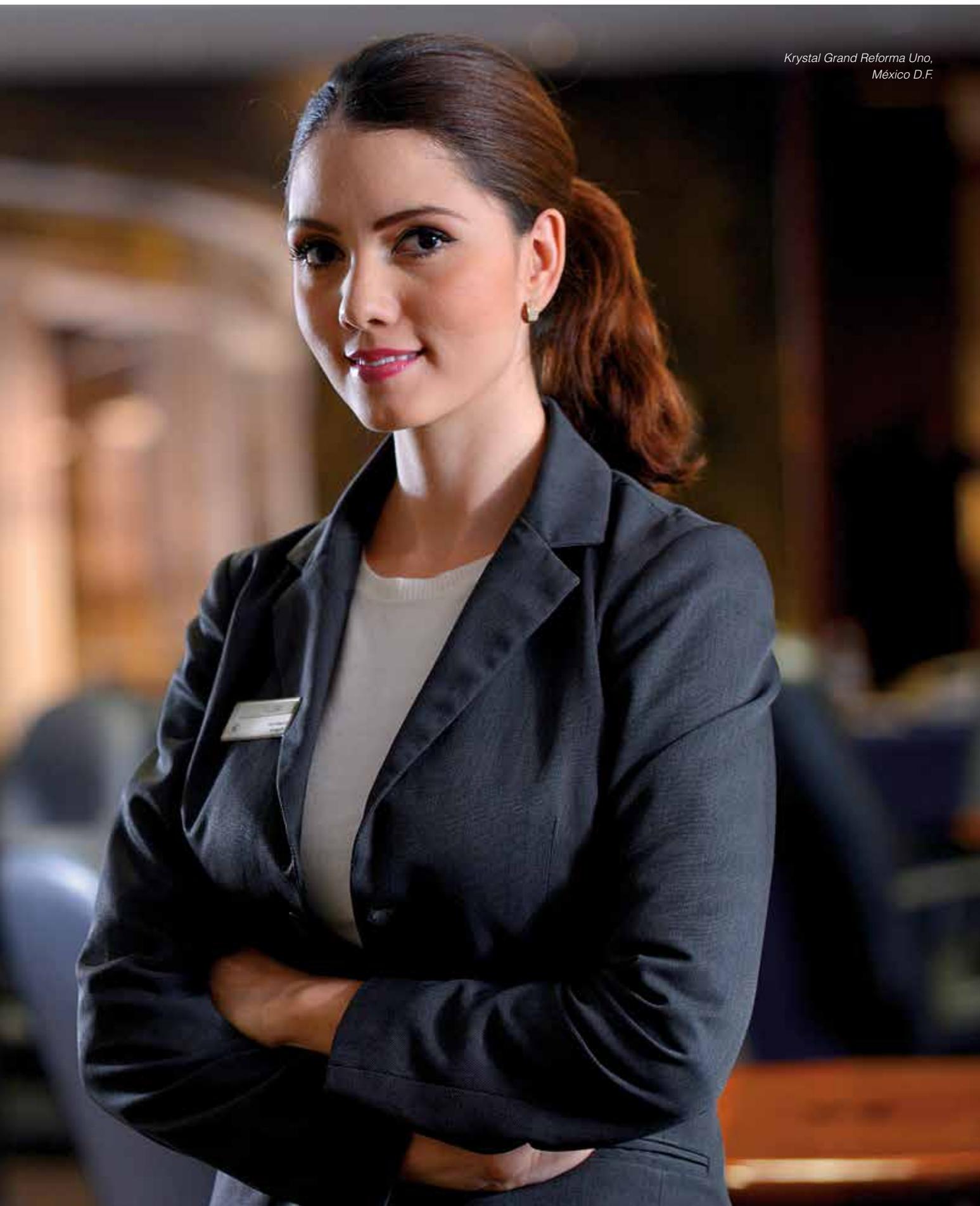


KRYSTAL
REWARDS®



Nuestro Programa de lealtad, nos da también la oportunidad de sorprenderlos gratamente a su llegada, ya que cuenta con beneficios como regalos de bienvenida en cada estancia, *check in express* y *late check out*, *WiFi* sin costo, facilidad de pago mixto, acceso a pisos ejecutivos, garantía de habitación en reservaciones, flexibilidad en cambios y cancelaciones, ascenso de habitaciones sin costo adicional, entre otros.

*Krystal Grand Reforma Uno,
México D.F.*



Hilton Puerto Vallarta
Puerto Vallarta, Jalisco



COMPROMISO

CON NUESTROS COLABORADORES: EL GRAN ACTIVO

Sin un equipo dedicado a los valores y objetivos de HOTEL, es muy difícil alcanzar nuestras metas. Por ello, tenemos un compromiso muy importante con nuestros colaboradores y su formación. Una de las mejores formas de retener talento dentro la empresa es contar con planes de carrera, promociones internas y un entorno que promueva su desarrollo.

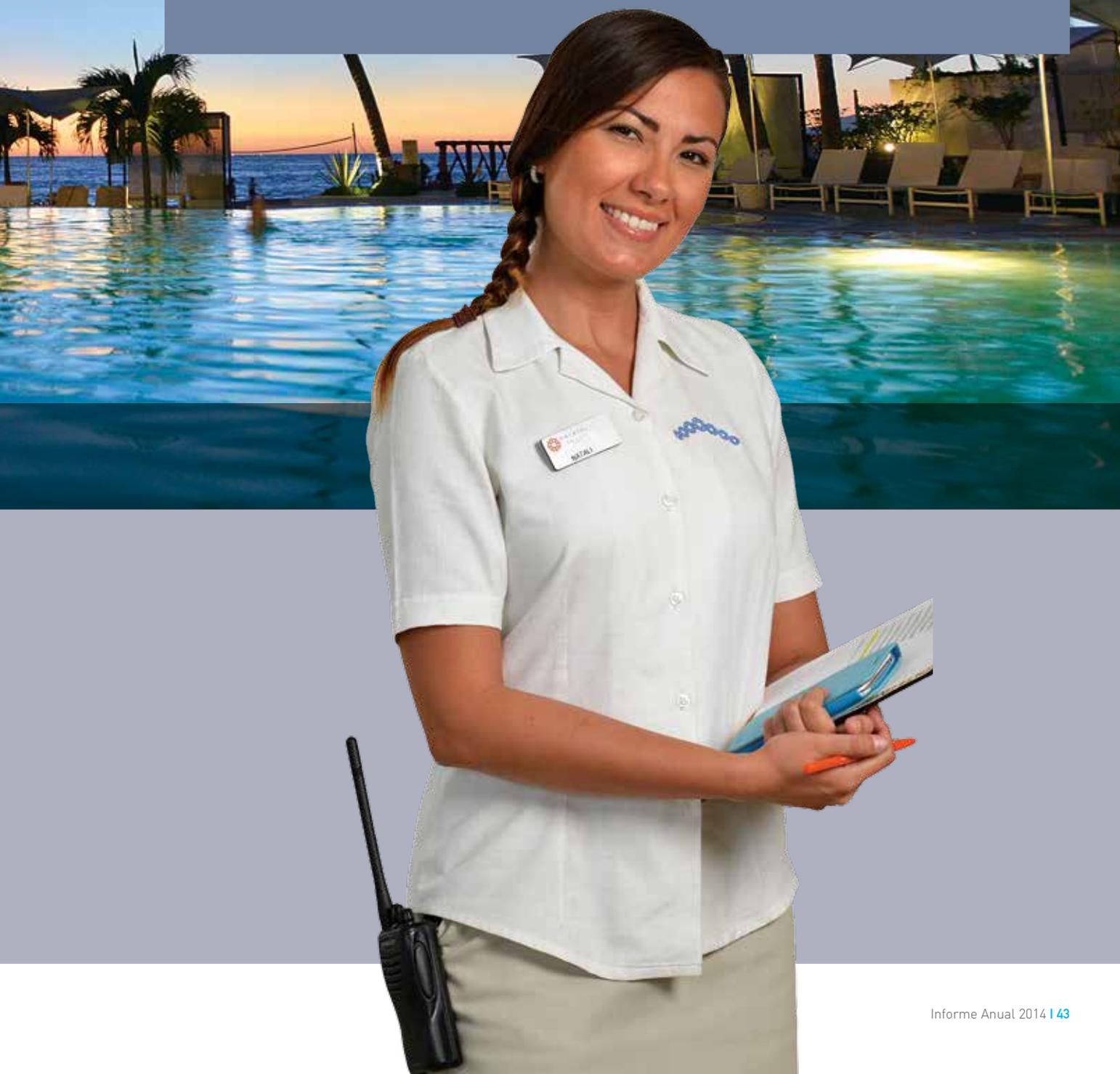
Hemos definido adecuadamente los perfiles y las descripciones de cada puesto, de tal manera que nos es posible atraer a los candidatos despertando su interés y potencial con características de esta nueva generación para desarrollar una carrera dentro de la empresa.

En la etapa de selección, tenemos el cuidado de elegir al personal correcto que comulgue con nuestra cultura de buscar el bienestar del cliente, con



Krystal Resort Cancún
Cancún, Quintana Roo

Adicional a los medios tradicionales de reclutamiento estamos incluyendo prácticas de atracción de talento a través de redes sociales dirigidos a esta generación.





vocación de servicio; nos encargamos de ofrecer a cada uno de ellos la adecuada inducción para que conozcan nuestros objetivos y valores, los capacitamos constantemente para asegurarnos de brindar altos estándares de calidad en servicios y productos.

Adicional a los medios tradicionales de reclutamiento estamos incluyendo prácticas de atracción de talento a través de redes sociales dirigidos a esta generación. Contamos con programas de capacitación que nos permiten generar una mejor comunicación y entendimiento entre las diferentes generaciones.

Buscamos constantemente el equilibrio entre la experiencia de los líderes y las nuevas ideas, tendencias innovadoras y conocimientos tecnológicos de las nuevas generaciones con lo cual se contribuye al logro de los objetivos de la organización. Mantenemos una línea lo más horizontal posible en nuestros organigramas para estar cercanos a nuestros colaboradores, estamos convencidos que si contamos con un equipo humano contento, tendremos clientes contentos, ya que ellos hacen la diferencia.



*Krystal Resort Cancún
Cancún, Quintana Roo*



Buscamos constantemente el equilibrio entre la experiencia de los líderes y las nuevas ideas, tendencias innovadoras y conocimientos tecnológicos de las nuevas generaciones con lo cual se contribuye al logro de los objetivos de la organización.

*Krystal Grand Reforma Uno
México, D.F.*

Hilton Puerto Vallarta
Puerto Vallarta, Jalisco



Tenemos un compromiso muy importante con nuestros colaboradores y su formación. Una de las mejores formas de retener talento dentro la empresa es contar con planes de carrera, promociones internas y un entorno que promueva su desarrollo.



PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS

Nuestros hoteles han sido reconocidos con numerosos premios de calidad en servicio, higiene y tecnología. Entre los premios más destacados se encuentran:



HIGH TECHNOLOGY

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

Los hoteles que cuentan con este premio son:

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



AAA 3 DIAMOND AWARD Y AAA 4 DIAMOND AWARD

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



Los hoteles que cuentan con estos premios son:

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



GOLD CROWN RCI

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

Los hoteles que cuentan con este reconocimiento son:

- Krystal Puerto Vallarta
- Krystal Cancún

En Grupo Hotelero Santa Fe nos sentimos muy orgullosos de que nuestros hoteles cuenten con diversos premios que avalan la excelencia en nuestros servicios.

QUÉ VIENE EN 2015

Contamos con un plan de expansión muy sólido y congruente con la estrategia de la Compañía. El año 2015 seguirá siendo un año de crecimiento y robustecimiento de HOTEL. Independientemente de nuestro plan de expansión, contamos con las siguientes aperturas destacadas:



Krystal Urban Guadalajara

(140 habitaciones propias)

Ubicado frente al centro comercial Centro Magno, en la calle de López Cotilla, será la mejor alternativa para el viajero de negocios. Se trata del primer hotel que desarrollamos bajo este concepto. Es un auténtico ejemplo de nuestras competencias de conversión de uso a uso hotelero, ya que se trataba de un edificio de oficinas.



Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto

(134 habitaciones en co-inversión):

Será el único hotel ubicado dentro del Aeropuerto Internacional de Monterrey, entre las terminales A y B. Esta propiedad fue desarrollada en co-inversión con el operador del aeropuerto, Grupo Aeroportuario del Centro Norte. Destaca su concepto innovador, diseñado por el reconocido arquitecto Víctor Legorreta. Una muestra más de nuestras capacidades de desarrollo, en una ubicación privilegiada y bajo el esquema de asociación.



Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco

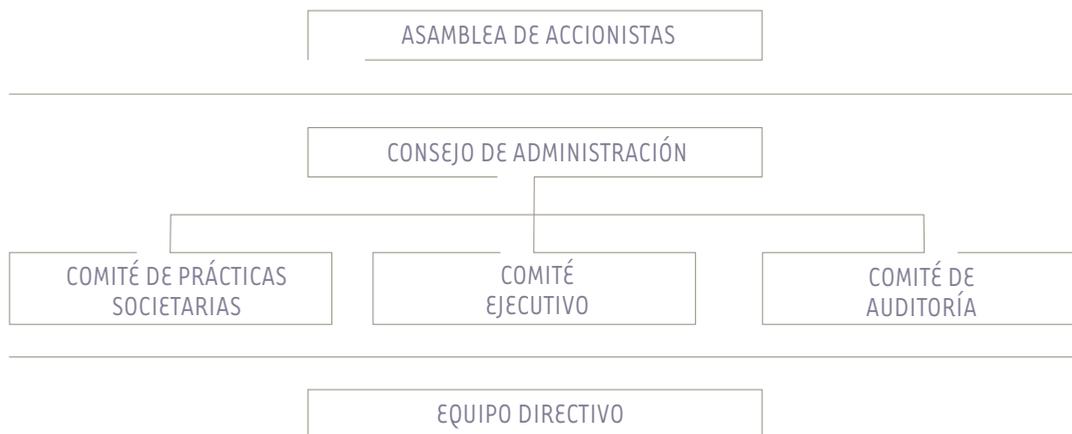
(Operación de 117 habitaciones propiedad de terceros):

Experiencia y capacidad de operación se conjugan en este desarrollo que socios locales nos han confiado. Localizado en una de las zonas más importantes de producción y extracción de hidrocarburos, el hotel será una excelente alternativa al mercado de larga estancia y hospedaje tradicional. La calidad y servicio excepcional son las ventajas competitivas que marcarán la diferencia en una zona con una oferta muy limitada.



GOBIERNO CORPORATIVO

Desde su concepción hace sólo 4 años, y dada la naturaleza de sus fundadores, GHSF se diseñó para ser una empresa listable y desde el inicio de sus operaciones se estableció con un gobierno corporativo y completamente institucional que facilitara la transición de una empresa privada a una pública. GHSF cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) bajo la clave de pizarra HOTEL



“En Grupo Hotelero Santa Fe nos sentimos orgullosos de contar con un sólido Gobierno Corporativo, que contribuye eficazmente al logro de los objetivos de la compañía”.



René Delgado Chapman
Director Jurídico

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CARLOS GERARDO ANCIRA ELIZONDO

Presidente

GUILLELMO ANCIRA ELIZONDO

Consejero Propietario

LUIS ALBERTO HARVEY MACKISSACK

Consejero Propietario

ARTURO J. SAVAL PÉREZ

Consejero Propietario

ROBERTO LANGENAUER NEUMAN

Consejero Propietario

FEDERICO MARTÍN DEL CAMPO FLORES

Consejero Propietario

DIEGO GUTIÉRREZ AGUAYO

Consejero Propietario

WILFRIDO CASTILLO SÁNCHEZ MEJORADA

Consejero Independiente

JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO

Consejero Independiente

LUIS RUBIO FREIDBERG

Consejero Independiente

COMITÉ DE AUDITORÍA

WILFRIDO CASTILLO SÁNCHEZ MEJORADA

Presidente

LUIS RUBIO FREIDBERG

Miembro

JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO

Miembro

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

ARTURO J. SAVAL PÉREZ

Presidente

LUIS RUBIO FREIDBERG

Miembro

JERÓNIMO MARCOS GERARD RIVERO

Miembro

NUESTROS RESULTADOS Y CAPACIDADES OPERATIVAS

Cifras en miles de Pesos		Acumulado Enero-Diciembre			
Estado de Resultados	2014	2013	Var \$	Var %	
Ingresos Por Habitaciones	407,030	254,104	152,927	60.2	
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	202,456	141,212	61,244	43.4	
Ingresos Por Otros Ingresos	112,476	86,097	26,379	30.6	
Ingresos Totales	721,962	481,412	240,550	50.0	
Costos y gastos Operativos	314,498	207,382	107,116	51.7	
Administración y ventas	183,061	139,686	43,374	31.1	
Otros Gastos	13,047	7,079	5,969	84.3	
Depreciación	80,384	56,633	23,752	41.9	
Total Costos y Gastos	590,990	410,779	180,211	43.9	
Total Gastos No Recurrentes	6,735	(15,737)	22,472	(142.8)	
UAFIDA	211,357	127,266	84,091	66.1	
Margen de UAFIDA (%)	29.3%	26.4%		2.8 pt	
Utilidad de Operación	124,238	86,370	37,868	43.8	
Margen de Utilidad de Operación (%)	17.2%	17.9%		(0.7 pt)	
Costo Financiero neto	(130,874)	(38,243)	(92,631)	242.2	
Participación en resultados de inversiones permanentes	362	0	362	180.4	
Impuestos a la utilidad	4,261	1,520	2,741	180.4	
Interés minoritario	0	4,592	(4,592)	(100.0)	
Utilidad Neta	(10,535)	51,199	(61,734)	(120.6)	
Margen de Utilidad Neta (%)	(1.5%)	10.6%		(12.1 pt)	

INGRESOS

Durante el 2014 los ingresos totales incrementaron 50.0%, al pasar de Ps. 481.4 millones en el 2013 a Ps. 721.9 millones. Este crecimiento proviene en su mayoría del fuerte desempeño de los hoteles propios en maduración que lograron crecimientos del 12.9 pt en ocupación, 22.8% en ADR y un RevPAR del 55.1% respecto al año 2013.

Adicionalmente, la base de hoteles propios estabilizados tuvo un sólido desempeño en 2014 pues mostraron un crecimiento de 2.2 pt en ocupación, 10.1% en ADR con lo que resultó un incremento en RevPAR de 14.2% respecto al año 2013.

COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos operativos para el año 2014 incrementaron 51.7% pasando de Ps. 207.4 millones en 2013 a Ps. 314.5 millones en 2014. Como porcentaje de los ingresos totales, los costos y gastos operativos representaron 43.6% en el 2014 en línea con 43.1% en el 2013.

Los costos y gastos de administración y ventas aumentaron 31.1%, de Ps. 139.7 millones en el 2013 a Ps. 183.1 millones en el 2014. Los costos y gastos de administración como porcentaje de los

ingresos totales bajaron de 28.9% en el 2013 a 23.6% durante el 2014, derivado del incremento en ingresos y una mayor rentabilidad al lograr economías de escala en las actividades corporativas y en la operación de los hoteles.

UTILIDAD DE OPERACIÓN

Para el año 2014, la utilidad de operación fue de Ps. 124.2 millones, un incremento de 43.8%, en comparación con 2013. Durante el periodo se logró una mayor rentabilidad derivado de eficiencias operativas. El total de costos y gastos como porcentaje de los ingresos disminuyó en 3.5 pt de 85.3% en el 2013 a 81.9% en el 2014.

El margen de operación disminuyó de 17.9% en el 2013 a 17.2% en el 2014. Lo anterior, se debe a que la utilidad de operación del 2013 fue afectada positivamente por un efecto contable originado en la adquisición del hotel Krystal Beach Acapulco (utilidad en precio de ganga). Para efectos de hacerlo comparable, excluyendo el efecto de la utilidad en precio de ganga, el margen de utilidad de operación del 2013 sería de 11.2%. De esta manera, el incremento en el margen de operación de 2013 contra 2014 es de 6.0 pt, de los cuales 3.5 pt se explican en el párrafo anterior, y el resto se debe a una disminución en gastos no recurrentes.

UAFIDA

Para el 2014, la UAFIDA alcanzó Ps. 211.4 millones, en comparación con Ps. 127.3 millones en el 2013, lo que representa un incremento de 66.1%. El margen de UAFIDA ascendió 2.8 pt, al pasar de 26.4% en el 2013 a 29.3% en el 2014.

RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

Para el 2014, el resultado integral de financiamiento pasó de una pérdida de Ps. 38.2 millones en el 2013 a Ps. 130.9 millones. Dicha diferencia se deriva principalmente de:

- Una pérdida en cambios la cual incrementó de Ps. 17.3 millones durante 2013 a Ps. 102.8 millones en el 2014, ocasionada por la depreciación del peso contra el dólar estadounidense durante el periodo en cuestión.
- Un incremento en el gasto por intereses neto el cual se ubicó en Ps. 25.4 millones en el 2014 de Ps. 17.3 millones en el 2013, originados por un aumento en la deuda la cual se ubicó en Ps. 1,103.6 millones al cierre del 2014 contra Ps. 672.3 millones al término de 2013 y el efecto del rendimiento de los recursos en caja originados principalmente por la oferta pública inicial.

La deuda financiera está contratada en dólares estadounidenses en virtud de que los hoteles que a la fecha están respaldándola, cuentan con una porción de sus ingresos dolarizados que es suficiente para dar servicio a la deuda financiera. Adicionalmente, la Compañía contemplará la contratación de deuda en Pesos o dólares estadounidenses conforme sea conveniente y de acuerdo a la generación de divisas de cada hotel.

La pérdida cambiaria generada en el periodo es una partida contable que no tiene un impacto en el flujo de efectivo.

UTILIDAD NETA Y UTILIDAD NETA ACUMULADA

La utilidad neta acumulada disminuyó de Ps. 51.2 millones en el 2013 a Ps. (10.5) en 2014. La reducción se debió principalmente a la pérdida cambiaria sufrida durante el cuarto trimestre de 2014.

RESUMEN DE BALANCE GENERAL

Cifras en miles de Pesos				
Resumen del Balance General	Dic-14	Dic-13	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	535,633	34,995	500,638	1430.6
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	77,632	69,182	8,450	12.2
Impuestos acreditables	152,554	107,638	44,916	41.7
Total del activo circulante	765,818	211,815	554,004	261.6
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,373,876	2,051,597	322,279	15.7
Otras Partidas de activo no circulante	229,932	106,745	123,187	115.4
Total del activo no circulante	2,603,808	2,158,342	445,466	20.6
Total Activo	3,369,626	2,370,157	999,470	42.2
Vencimientos circulantes de la deuda	254,356	80,727	173,629	215.1
Otros pasivos circulantes	106,205	162,467	(56,262)	(34.6)
Total del pasivo circulante	360,561	243,194	117,367	48.3
Deuda a largo plazo	849,231	591,616	257,615	43.5
Otros pasivos no circulantes	32,131	57,366	(25,235)	(44.0)
Total del pasivo no circulante	881,362	648,982	232,380	35.8
Total del capital contable	2,127,703	1,477,981	649,723	44.0
Total Pasivo y Capital	3,369,626	2,370,157	999,4701	42.2

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El rubro de efectivo y equivalentes al cierre del 2014, ascendió a Ps. 535.6 millones, un aumento de Ps. 500.6 millones o 14.3 veces respecto al mismo periodo del año 2013. Este incremento se debe principalmente a los recursos obtenidos tras la Oferta Pública Inicial realizada en el mes de septiembre de 2014.

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Este concepto registró Ps. 2,373.9 millones, un incremento de 15.7% respecto al mismo periodo del año 2013. HOTEL lleva a cabo remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria y a pesar de que en el mes de abril de 2014 se adquirió el inmueble en donde se desarrolla el hotel Krystal Urban, ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, la partida se ve contrarrestada por la depreciación del periodo. Adicionalmente, en diciembre de 2014 se hizo la adquisición del Krystal Urban Cancún Centro por Ps. 254.1 millones.

DEUDA NETA

Al cierre del 2014, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 527.3 millones, en comparación con la registrada en 2013 por Ps. 616.6 millones. Lo anterior se debió principalmente a los recursos obtenidos por la Oferta Pública Inicial realizada en el mes de septiembre y que hace resaltar la sólida estructura financiera de la empresa para el despliegue de su plan de expansión. Este efecto se vio contrarrestado por un incremento en la deuda financiera de la Compañía derivado de las adquisiciones de los hoteles Krystal Grand Punta Cancún y del Krystal Urban Cancún Centro y a la revaluación de la deuda total por tipo de cambio, pues la deuda se encuentra contratada en dólares estadounidenses.

Al cierre del 2014, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 527.3 millones, en comparación con la registrada al cierre del 2013 por Ps. 616.6 millones. Lo anterior se debió principalmente a los recursos obtenidos por la Oferta Pública Inicial realizada en el mes de septiembre y que hace resaltar la sólida estructura financiera de la empresa para el despliegue de su plan de expansión.

Krystal Grand Reforma Uno
México, D.F.



Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	2
Estados consolidados de situación financiera	4
Estados consolidados de resultados	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12



Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el "Grupo") que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad de los auditores

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

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.



KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.
C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel
17 de abril de 2015.

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2014 y 2013. (Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2014	2013
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 348,133	34,995
Efectivo restringido	9	187,500	-
Cuentas por cobrar	10	59,456	48,011
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	4,880	3,721
Otras cuentas por cobrar	12	152,554	113,327
Inventarios	13	4,503	3,712
Pagos anticipados		8,792	8,049
Total del activo circulante		765,818	211,815
Activo no circulante			
Efectivo restringido	9	40,661	20,704
Inmuebles, mobiliario y equipo	14	2,373,876	2,051,597
Otros activos	15	42,965	12,874
Inversiones en asociadas	3(k)	21,530	1,650
Impuestos a la utilidad diferidos	20	78,912	25,653
Crédito mercantil	7	45,864	45,864
Total del activo no circulante		2,603,808	2,158,342
Total activo		\$ 3,369,626	2,370,157

	Nota	2014	2013
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Deuda a corto plazo	16	\$ 184,185	-
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	16	70,171	80,727
Proveedores	17	24,675	32,549
Pasivos acumulados	17	49,979	50,482
Provisiones	18	16,594	14,732
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	7	-	45,864
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	269	1,808
Préstamos de accionistas	11	-	1,331
Anticipos de clientes		14,688	15,701
Total del pasivo circulante		360,561	243,194
Pasivo no circulante			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	16	849,231	591,616
Préstamos de accionistas	11	-	54,281
Beneficios a los empleados	19	2,452	2,396
Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades		690	690
Impuestos a la utilidad diferidos	20	28,989	-
Total del pasivo no circulante		881,362	648,983
Total del pasivo		1,241,923	892,177
Capital contable			
Atribuible a accionistas de la Compañía:			
Capital social		1,666,746	952,466
Recompra de acciones		(22,484)	-
Prima en suscripción de acciones		80,000	80,000
Reserva legal		190,493	190,493
Utilidades retenidas		212,948	229,100
Capital contable - Atribuible a accionistas de la Compañía		2,127,703	1,452,059
Participación no controladora	3(a) y 21(b)	-	25,921
Total del capital contable		2,127,703	1,477,980
Total pasivo y capital contable		\$ 3,369,626	2,370,157

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 68 a la 116 y que forman parte de los mismos.

Estados consolidados de resultados

Años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013. (Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2014	2013
Ingresos de operación:			
Habitaciones		\$ 407,030	254,104
Alimentos y bebidas		202,456	141,212
Otros	11	112,476	86,095
Total de ingresos de operación		721,962	481,411
Costos departamentales y gastos:			
Habitaciones		84,262	54,114
Alimentos y bebidas		126,216	86,770
Otros		15,231	10,859
Total de costos departamentales y gastos		225,709	151,743
Utilidad departamental		496,253	329,668
Gastos indirectos:			
Administración		123,764	94,653
Publicidad y ventas		60,814	39,883
Mantenimiento y costos energéticos		88,789	55,637
Total de gastos indirectos		273,367	190,173
Utilidad antes de gastos inmobiliarios y depreciación		222,886	139,495
Gastos inmobiliarios y depreciación :			
Impuesto predial		4,533	2,477
Seguros		8,514	4,602
Depreciación y amortización		75,847	56,633
Amortización de otros activos		4,537	-
Gastos preoperativos		114	5,220
Gastos de expansión		4,943	7,217
Otros		160	9,611
Total gastos inmobiliarios y depreciación		98,648	85,760

	Nota	2014	2013
Utilidad en precio de ganga	7	-	32,635
Utilidad de operación		124,238	86,370
Costo financiero:			
Gasto por intereses, neto	11	(25,377)	(18,930)
Pérdida en cambios, neta		(102,779)	(15,848)
Otros costos financieros		(2,718)	(3,465)
Costo financiero, neto		(130,874)	(38,243)
Participación en el resultado de operaciones de inversiones permanentes		362	-
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(6,274)	48,127
Impuestos a la utilidad:	20		
Sobre base fiscal		28,531	19,674
Diferidos		(24,270)	(18,154)
Total de impuestos a la utilidad		4,261	1,520
(Pérdida) utilidad neta		\$ (10,535)	46,607
Ganancias atribuibles a:			
Propietarios de la Compañía		\$ (10,535)	51,199
Participación no controladora		-	(4,592)
		\$ (10,535)	46,607
Utilidad por acción			
Utilidad básica por acción		(0.047)	-

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 68 a la 116 y que forman parte de los mismos.

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013. (Miles de pesos mexicanos)

	Nota	Capital social	Recompra de acciones	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2012		\$ 670,003	-	80,000
Efecto de distribución de prima capitalizada	11(c)	-	-	-
Constitución reserva legal	21(g)	-	-	-
Aumento de capital social	21(d)	282,463	-	-
Utilidad neta		-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013		952,466	-	80,000
Aumento de capital social	21(a)	681,809	-	-
Recompra de acciones	21(c)	-	(22,484)	-
Efecto de fusión	21(b)	32,471	-	-
Pérdida neta		-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014		\$ 1,666,746	(22,484)	80,000

Reserva legal	Utilidades retenidas	Total del capital contable atribuible a accionistas de la compañía	Participación no controladora	Total del capital contable
-	389,444	1,139,447	30,513	1,169,960
-	(21,050)	(21,050)	-	(21,050)
190,493	(190,493)	-	-	-
-	-	282,463	-	282,463
-	51,199	51,199	(4,592)	46,607
190,493	229,100	1,452,059	25,921	1,477,980
-	-	681,809	-	681,809
-	-	(22,484)	-	(22,484)
-	(5,617)	26,854	(25,921)	933
-	(10,535)	(10,535)	-	(10,535)
190,493	212,948	2,127,703	-	2,127,703

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 68 a la 116 y que forman parte de los mismos.

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013. (Miles de pesos mexicanos)

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad neta	\$ (10,535)	46,607
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	75,847	56,633
Amortización de instrumentos financieros	4,537	-
Pérdida en venta de activo fijo	-	592
Utilidad a precio de ganga	-	(32,635)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Pérdida en cambios no realizada	105,430	7,988
Intereses a favor	(4,820)	(663)
Intereses a cargo	30,197	19,593
Otros costos financieros	2,718	-
Impuestos a la utilidad	4,261	1,520
	207,635	99,635
Cuentas por cobrar	(11,445)	(19,946)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,159)	(424)
Otras cuentas por cobrar	(39,227)	(101,707)
Inventarios	(791)	(2,286)
Pagos anticipados	(1,074)	2,387
Proveedores	(7,874)	3,150
Pasivos acumulados	(6,071)	33,656
Provisiones	1,862	10,527
Pago por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles	(45,864)	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,539)	(1,175)
Anticipos de clientes	(1,013)	11,782
Impuestos a la utilidad	(22,963)	(15,443)
Fondo de garantía	-	(3,808)
Beneficios a empleados	56	963
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	70,533	17,311
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Cambio en el efectivo restringido	(207,457)	(15,398)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(397,795)	(63,503)

	2014	2013
Adquisición de negocio	-	(633,748)
Inversión en asociada	(19,880)	(1,650)
Otros activos	(34,628)	(12,209)
Instrumentos financieros adquiridos	(8,346)	-
Recompra de acciones	(22,484)	-
Efecto de distribución de prima capitalizada	-	(21,050)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(20,421)
Intereses cobrados	4,820	674
Cobros del principal de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	20,421
Recursos provenientes de la venta de activo fijo	-	3,971
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(685,770)	(742,913)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aportaciones de capital	-	282,463
Aportaciones de capital social por oferta pública	681,809	-
Efecto de fusión en los resultados	933	-
Préstamos obtenidos	423,617	523,918
Préstamos obtenidos de accionistas	-	55,612
Pago del principal del préstamo de accionistas	(53,645)	-
Pago del principal del préstamo bancario	(92,120)	(21,612)
Pago del principal del préstamo partes relacionadas	-	(104,306)
Intereses pagados del préstamo de accionistas	(3,761)	-
Intereses pagados	(28,458)	(23,855)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	928,375	712,220
Incremento neto (Disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo	313,138	(13,382)
Efectivo y equivalentes	34,995	47,988
Efectivo por adquisición de negocio	-	389
Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre	\$ 348,133	34,995

Los estados financieros consolidados se deben leer junto con las notas que se presentan en las páginas 68 a la 116 y que forman parte de los mismos.

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2014 y 2013. (Miles de pesos mexicanos)

1. Entidades que reportan

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

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

Oferta pública y cambio de denominación social

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

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

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

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

- Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V. (ASF Norte), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 8 de enero de 2010 e inicio operaciones el 1o. de marzo de 2010.
- Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IH Vallarta), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, México, que opera 259 habitaciones, bajo el nombre comercial "Hilton". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 23 de mayo de 2011, e inició operaciones el 1o. de octubre de 2012.
- Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V. (CISAO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 7 de febrero de 2012 e inició operaciones el 9 de febrero de 2012.
- Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V. (IHC), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 295 habitaciones bajo el nombre comercial de "Krystal Grand Punta Cancún". La administración y operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, S. A. de C. V., con la cual se tienen celebrados contratos de administración que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 16 de mayo del 2013 e inició operaciones el 24 de septiembre del 2013.
- Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V. (ASFQROO), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación hotelera y de cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 20 de junio del 2013 e inició operaciones el 1o. de octubre del 2013.
- Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V. (IHCU), su actividad principal es ser propietaria de un hotel ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que opera 212 habitaciones, bajo el nombre comercial de "Krystal Urban Cancún". La operación del hotel está a cargo de Hotelera SF, con la cual se tienen celebrados contratos de administración y operación hotelera que establecen el pago de un honorario sobre los ingresos y de un incentivo sobre la utilidad de operación; se constituyó el 21 de octubre de 2014 e inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V. (SAUC), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y de personal de operación hotelera y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a sus partes relacionadas; se constituyó el 3 de noviembre de 2014 inició operaciones el 16 de diciembre de 2014.
- SF Partners II, S. de R. L. de C. V. (SFP), su actividad principal es ser propietaria de una construcción en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, que se encuentra en remodelación con el fin de operar un hotel durante el 2015. La compañía es subsidiaria de GHSF a partir del 24 de marzo de 2014.
- Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V., su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, operación hotelera y cualesquier servicio de hotelería. Se constituyó el 4 de diciembre de 2014; al 31 de diciembre de 2014 no ha iniciado operaciones.

2. Bases de preparación

a) Declaración sobre cumplimiento

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

El 17 de abril de 2015, Francisco Medina, Director General Adjunto, Enrique Martínez, Director de Finanzas y Representante Legal y José Alberto Santana Cobián, Director de Administración, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

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

b) Bases de medición

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

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de registro en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Cuando se hace referencia a dólares ó “USD”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana. El tipo de cambio del peso frente al dólar, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue de \$14.73 y \$13.07, respectivamente.

d) Empleo de estimaciones y juicios

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

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

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

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

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

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

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

e) Alcance de consolidación

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

Todas las entidades del Grupo preparan sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014, aplican los mismos criterios de contabilidad y criterios de valoración. Las transacciones entre empresas y saldos correspondientes a las entidades consolidadas han sido eliminadas.

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

Entidades consolidadas en los estados financieros:

	Entidades
31 de diciembre de 2012	13
Adiciones	4
Bajas	-
31 de diciembre de 2013	17
Adiciones	4
Bajas	-
31 de diciembre de 2014	21

3. Principales políticas contables

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

a) Bases de consolidación

(i) *Combinación de negocios*

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

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

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

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

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

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

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

(ii) *Adquisiciones de participaciones no controladoras*

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

(iii) Subsidiarias

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

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

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

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

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

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Inmobiliaria en Hotelería Guadalajara Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de Inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Monterrey Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de Inmuebles
Inmobiliaria en Hotelería Ciudad Juárez Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración de Inmuebles
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Monterrey, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Chartwell Inmobiliaria de Juárez, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Vallarta Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	Administración en hotelería
Inmobiliaria en Hotelería Cancún Santa Fe, S. de R. L. de C. V.	100%	Administración en hotelería
Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Administración en hotelería
SF Partners II, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Administración en hotelería
Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Operación hotelera
Administración y Operación SF, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Servicios administrativos
Servicios en Administración Hotelera SF, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF del Norte, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF Occidente, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Corporación Integral de Servicios Administrativos de Occidente, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽²⁾	Servicios administrativos

Subsidiarias de GHSF	Tenencia accionaria	Actividad principal
Administración SF del Pacífico, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Administración SF de Quintana Roo, S. de R. L. de C. V.	100%	Servicios administrativos
Servicios Administrativos Urban Cancún, S. de R. L. de C. V.	100% ⁽¹⁾	Servicios administrativos

(1) Compañía consolidada a partir de 2014.

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

(iv) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

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

b) Moneda extranjera

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

c) Instrumentos financieros no derivados

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

(i) Activos financieros no derivados

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Efectivo restringido

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

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

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

(ii) Pasivos financieros no derivados

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

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

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

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

(iii) Capital social

Acciones ordinarias

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

Recompra de acciones

Cuando el capital social reconocido como capital contable se recompra, el monto de la contraprestación pagada, que incluye los costos directamente atribuibles, neto de efecto de impuestos, se reconoce como una reducción de capital contable. Las acciones que se recompran se presentan como una

deducción del capital contable. Cuando las acciones se venden o se reemiten con posterioridad, el monto recibido se reconoce como un incremento en el capital contable, y el excedente o déficit resultante de la transacción se transfiere a utilidades retenidas.

d) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

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

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

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

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

e) Inventarios

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

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

f) Pagos anticipados

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

g) Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición

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

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

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

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

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

(ii) Costos subsecuentes

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

(iii) Depreciación

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

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

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

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

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

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

h) Crédito mercantil

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

i) Deterioro

(i) Activos financieros

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

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

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

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

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

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

(ii) Activos no financieros

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

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

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

j) Otros activos

Incluyen principalmente honorarios extraordinarios con una vida útil definida y se registran a su valor de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta, en un período de 10 años.

k) Inversión permanente

- (i) 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.
- (ii) GHSF participa en el 49% del capital de Administración SF Reforma, S. de R. L. de C. V., sin ejercer control. Dicha inversión se registran al costo. Su actividad principal es la prestación de servicios administrativos y cualquier servicio relacionado con la industria hotelera a su parte relacionada Bear, S. A. de C. V. (Hotel "Krystal Grand Reforma Uno").

l) Beneficios a empleados

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo

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

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

(ii) Plan de beneficios definidos

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

(iii) Beneficios por terminación

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

m) Provisiones

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

n) Reconocimiento de ingresos

(i) Servicios de hospedaje

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

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

(ii) Ingresos por rentas

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

(iii) Ingresos por administración hotelera

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

o) Costos departamentales

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

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

p) Gastos de publicidad

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

q) Arrendamientos

Pagos por arrendamiento

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

Determinación si un contrato incluye un arrendamiento

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

r) Ingresos y costos financieros

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

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

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

s) Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

u) Contingencias

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

v) Información por segmentos

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

w) Utilidad por acción

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

4. Pronunciamientos normativos no adoptados

a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

Las siguientes nuevas Normas, modificaciones a Normas e Interpretaciones a las Normas que no están en vigor al 31 de diciembre de 2014, no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados.

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

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

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

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

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

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

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales, comenzados el 1o. de enero de 2017 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.

b) Nueva norma o modificaciones a las normas adoptadas-

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

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

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

5. Determinación de valores razonables

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

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

6. Administración de riesgos financieros

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

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

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

Marco de administración de riesgos

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

Inversiones

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

Garantías

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

Al 31 de diciembre de 2014 se tiene un préstamo con BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple y como garante se tienen a las empresas subsidiarias Servicios de Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. y Chartwell Inmobiliaria Monterrey, S. de R. L. de C. V. (ver nota 16).

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo cambiario

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

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

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

Riesgo de tasa de interés

El Grupo tiene como política el contratar coberturas de tasa de referencia en los créditos bancarios de acuerdo a las condiciones del mercado.

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

Administración del capital

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

7. Adquisiciones de negocios

El 24 de septiembre de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., a través de su subsidiaria poseída al 100%, Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V., adquirió un hotel ubicado en la Ciudad de Cancún Quintana Roo, México, que opera 295 habitaciones bajo el nombre comercial de “Hyatt Regency Cancún” por un monto de USD 41.0 millones.

El 24 de abril de 2013, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. a través de su subsidiaria poseída al 100%, Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V., adquirió un hotel en operación, con 400 habitaciones en Acapulco Guerrero, por un monto de USD 8.7 millones.

Activos adquiridos y pasivos asumidos identificables

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

- (i) Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. (Hyatt Regency Cancún).

	Valores razonables reconocidos al momento de la adquisición
Activos circulantes:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 389
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	11,186
Activos no circulantes:	
Inmuebles, mobiliario y equipo	523,509
Pasivos circulantes:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(11,575)

Provisión por terminación anticipada de contrato de operación de hoteles (a)	(45,864)
Activos netos	477,645
Contraprestación pagada en efectivo	(523,509)
Crédito mercantil	\$ (45,864)

(a) El 14 de marzo de 2014, el Grupo firmó un contrato de terminación anticipada del contrato de operación que tenía con Hyatt de México para operar el hotel "Hyatt Regency Cancún", dicho convenio fue efectivo a partir del 30 de abril de 2014. El contrato establecía el pago de USD 3.5 millones. La operación a partir del 1o. de mayo de 2014, está a cargo de Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. El hotel cambió su nombre comercial a "Krystal Grand Punta Cancún".

(ii) Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V. (Krystal Beach Acapulco)

Activos netos (inmuebles, mobiliario y equipo)	\$ 156,860
Impuestos diferidos	(13,986)
Contraprestación pagada	110,239
Utilidad en precio de ganga	\$ 32,635

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

8. Información por segmentos de negocio

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

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

	2013			
	Urbanos	Resort	Operadora	Consolidado
Ingresos totales de operación	\$ 238,844	202,706	39,861	481,411
Depreciación y amortización	35,747	19,237	1,649	56,633
Utilidad (pérdida) de operación	40,691	37,980	7,699	86,370
Utilidad (pérdida) neta consolidada	19,054	32,877	(5,324)	46,607

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2014	2013
Efectivo	\$ 343,864	34,995
Inversiones temporales	4,269	-
Total	348,133	34,995
Efectivo restringido	187,500	-
Total de efectivo y equivalentes de efectivo en el activo circulante	535,633	34,995
Efectivo restringido largo plazo	40,661	20,704
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 576,294	55,699

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

10. Cuentas por cobrar

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

	2014	2013
Huéspedes y agencias	\$ 63,793	53,505
Otros	2,735	643
	66,528	54,148
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	7,072	6,137
Total de cuentas por cobrar	\$ 59,456	48,011

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

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a) Relaciones de control

Al 31 de diciembre del 2014, el capital de Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. está integrado de la siguiente manera:

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

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

b) Remuneración al personal clave de la administración

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

	2014	2013
Beneficio a corto plazo	\$ 21,774	17,155

c) Operaciones con otras partes relacionadas

A continuación se describen las operaciones con otras partes relacionadas.

(i) Ingresos

	Valor de la operación	
	2014	2013
Honorarios base de administración:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 7,532	6,416
Bear, S. A. de C. V.	5,271	150
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	3,442	3,399
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,690	2,591
Honorarios de incentivo:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 7,992	6,444
Bear, S. A. de C. V.	7,888	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	3,852	3,908
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	2,082	2,266
Ingresos por publicidad corporativa e internacional:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 7,205	5,746
Bear, S. A. de C. V.	1,296	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	599	101
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	403	641
Otros ingresos:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 88	80
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	54	52
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	30	41
Ingreso por Intereses:		
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ -	617

(ii) *Gastos*

	Valor de la operación	
	2014	2013
Gastos reembolsables:		
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	\$ 7,763	5,999
Bear, S. A. de C. V.	426	-
Gastos por intereses:		
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ -	3,575
Gastos por servicios administrativos:		
Grupo Circum, S. A. de C. V.	\$ 5,331	-
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	1,405	-
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	-	68
Rentas:		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	\$ 2,347	-
Servicios Administrativos Chartwell, S. A. de C. V.	546	-
Compra de activo fijo:		
Inmobiliaria de la Parra, S. de R. L. de C. V.	2,154	-
Otros gastos recuperables:		
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	\$ 136	679
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	102	704
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	62	485
(iii) Préstamos		
Préstamos otorgados:		
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	\$ -	20,421

(iv) *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.

(v) *Otras operaciones con partes relacionadas*

Al 31 de Diciembre de 2013 el Grupo efectuó la distribución de una parte de la prima en suscripción de partes sociales que aportó en 2011 en su subsidiaria Inmobiliaria en Hotelería Vallarta, S. de R. L. de C. V., en favor de Grand Resort International, S. de R. L. de C. V., con quien comparte la participación accionaria en un 50%. Dicha distribución se realizó por medio de una capitalización de dicha prima y posterior reducción de capital social, el efecto de este movimiento fue de \$21,050.

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

Cuentas por cobrar	2014	2013
Bear, S. A. de C. V.	\$ 2,863	174
Hotelera Caracol, S. A. de C. V.	1,010	1,243
Hotelera Chicome, S. A. de C. V.	579	105
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	416	-
Servicios Krystal Ixtapa, S. A. de C. V.	5	5
Servicios Corporativos Krystal Vallarta, S. A. de C. V.	5	5
Nexus Capital Private Equity Fund III, L. P.	2	2
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	-	5
Grand Resort International, S. de R. L. de C. V.	-	2,182
Total de cuentas por cobrar	\$ 4,880	3,721
Servicios Corporativos Krystal Cancún, S. A. de C. V.	\$ 269	-
Promotora Turística Mexicana, S. A. de C. V.	-	1,808
Total de cuentas por pagar	\$ 269	1,808

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

Préstamos de accionistas

Los préstamos adquiridos en 2013 por USD 4.1 millones por parte de los accionistas, se liquidaron el 4 de abril de 2014, así como los intereses devengados a esa fecha a la tasa del 12% anual, por un monto de \$53,645 y \$3,761, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 la distribución de los préstamos entre las compañías del Grupo, se muestra en la siguiente tabla:

	2013	USD	Vencimiento
Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V.	\$ 54,281	4,000,000	20 de septiembre de 2016
Grupo Hotelero SF de México, S. de R. L. de C. V.	1,331	100,000	31 de marzo de 2014
	\$ 55,612	4,100,000	

12. Otras cuentas por cobrar

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

	2014	2013
Impuesto al valor agregado por recuperar	\$ 138,442	99,128
Impuesto sobre la renta por recuperar	8,695	6,465
Deudores diversos	4,616	5,713
Impuesto sobre depósitos en efectivo por recuperar	446	969
IETU por recuperar	354	799
Otros	1	253
	\$ 152,554	113,327

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

13. Inventarios

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	2014	2013
Alimentos	\$ 1,498	1,193
Bebidas	922	996
Otros suministros de operación	2,083	1,523
	\$ 4,503	3,712

14. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ 160,526	26,195	1,157,036	123,826	1,199	1,468,782
Adquisiciones	137,585	367	551,159	49,230	5,531	743,872
Enajenaciones	-	-	(1,564)	(4,032)	-	(5,596)

	Terrenos	Equipo de operación	Edificios	Mobiliario y equipo	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,706,631	169,024	6,730	2,207,058
Inversión:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,706,631	169,024	6,730	2,207,058
Adquisiciones	61,583	2,909	290,977	14,052	28,274	397,795
Enajenaciones	-	-	(3,050)	(1,145)	-	(4,195)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 359,694	29,471	1,994,558	181,931	35,004	2,600,658
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ -	-	74,663	25,198	-	99,861
Depreciación del ejercicio	-	-	37,517	19,116	-	56,633
Enajenaciones	-	-	(1,033)	-	-	(1,033)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ -	-	111,147	44,314	-	155,461
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ -	-	111,147	44,314	-	155,461
Depreciación del ejercicio	-	586	55,376	19,554	-	75,516
Enajenaciones	-	-	(3,050)	(1,145)	-	(4,195)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ -	586	163,473	62,723	-	226,782
Valor en libros:						
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 298,111	26,562	1,595,484	124,710	6,730	2,051,597
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 359,694	28,885	1,831,085	119,208	35,004	2,373,876

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el costo estimado para concluir las construcciones en proceso asciende a \$95,954 y \$19,500, respectivamente.

El 16 de diciembre de 2014, Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V., adquirió a través de su subsidiaria poseída al 100% Inmobiliaria Hotelera Cancún Urban, S. de R. L. de C. V., un hotel de 212 habitaciones en Cancún Quintana Roo, por un monto de USD 17.5 millones, adicionalmente se erogaron gastos relacionados más impuesto al valor agregado, por la adquisición, los cuales se integran como se muestra a continuación:

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

Ciertos inmuebles, mobiliario y equipo garantizan algunos préstamos bancarios que se mencionan en la nota 16.

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

15. Otros activos

Los otros activos se integran como se muestra a continuación:

	2014	2013
Honorarios extraordinarios (1)	\$ 40,837	-
Gastos IPO	-	12,874
Otros	2,128	-
	\$ 42,965	12,874

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

16. Deuda a corto y largo plazo

La deuda a corto plazo del Grupo se integra por un pagare a favor de BBVA Bancomer, S. A. adquirido por Inmobiliaria Hotelera Urban, S. de R. L. de C. V. por 12,500,000 de dólares, mediante una única amortización pagadera el día 13 de marzo de 2015, el cual devenga intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 1.0 punto porcentual. Al 31 de diciembre de 2014 el importe en pesos de la deuda es por \$184,185.

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

	2014	2013
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., de los cuales han sido dispuestos en su totalidad en 2013, los cuales devengan intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales (3.53% promedio en 2013), pagadero en 40 exhibiciones trimestrales, comenzando el 29 de junio de 2011, con vencimiento en 10 años.	\$ 347,655	339,398
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, los cuales han sido dispuestos en su totalidad en 2013, 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.	319,561	287,434

	2014	2013
Pagaré a favor de BBVA Bancomer, S. A. adquirido por Servicios e Inmuebles Turísticos, S. de R. L. de C. V. por 3,300,000 de dólares, mediante una única amortización exigible y pagadera el día 24 de abril de 2014, el cual devenga intereses a la tasa LIBOR a 90 días, más 3.10 puntos porcentuales.	-	43,115
Crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. por Inmobiliaria en Hotelería Cancún, S. de R. L. de C. V. 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.	255,127	-
Intereses devengados por pagar	2,687	2,396
Menos instrumentos financieros	5,628	-
Total de la deuda	919,402	672,343
Menos vencimientos circulantes	70,171	80,727
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	\$ 849,231	591,616

El gasto por intereses sobre los préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue de \$28,749 y \$14,180, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la distribución entre las entidades emisoras del crédito simple otorgado por BBVA Bancomer, S. A. hasta por 29,000,000 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 las compañías subsidiarias no cumplían con algunas de ellas, sin embargo el banco otorgó la dispensa correspondiente.

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

17. Proveedores y pasivos acumulados

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

	2014	2013
Proveedores	\$ 24,675	32,549
Pasivos acumulados	49,979	50,482
	\$ 74,654	83,031

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

18. Provisiones

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

	Sueldos y prestaciones	Servicios	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 2,774	1,431	4,205
Incrementos cargados a resultados	12,051	14,068	26,119
Pagos y cancelaciones	(10,326)	(5,266)	(15,592)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4,499	10,233	14,732
Incrementos cargados a resultados	8,161	48,696	56,857
Pagos y cancelaciones	(5,064)	(49,931)	(54,995)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 7,596	8,998	16,594

19. Beneficios a los empleados

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

		2014	2013
Prima de antigüedad	\$	2,452	2,396

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

		Prima de antigüedad	
		2014	2013
OBD al 1o. de enero	\$	2,396	1,433
OBD adquiridos en 2013		-	832
Beneficios pagados por el plan		(443)	(210)
Costo laboral del servicio actual		244	104
Costo financiero		153	34
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		102	203
OBD al 31 de diciembre	\$	2,452	2,396

b) Gasto reconocido en resultados

		Prima de antigüedad	
		2014	2013
Costo laboral del servicio actual	\$	244	104
Interés sobre la obligación		153	34
Ganancias y pérdidas actuariales generadas en el período		102	203
	\$	499	341

El costo neto del período se reconoció en 2014 y 2013 en el rubro de gastos indirectos de administración en los estados consolidados de resultados.

c) Supuestos actuariales

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

	2014	2013
Tasa de descuento	6.75%	7.25%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	4.64%	5.31%

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

El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales y que entra en vigor el 1o. de enero de 2014. En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley de ISR.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente durante 2013, las empresas debían pagar el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IETU. En los casos en que se causaba IETU, su pago se consideraba definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores.

Conforme a la Ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR y IETU fue del 30% y 17.5%, respectivamente. La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

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

a) Conciliación de tasa efectiva

La conciliación de la tasa efectiva de impuestos a la utilidad se muestra a continuación:

	ISR	
	2014	2013
Gasto "esperado"	\$ (1,882)	14,438
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(18,243)	(10,985)
Gastos no deducibles	2,880	1,293
Reconocimiento de activos diferidos previamente no reconocidos	35,660	7,840
Utilidad en precio de ganga	-	(9,790)
Gastos de registro y colocación de acciones	(14,863)	(3,085)
Beneficios a los empleados no acreditables	193	107
Cambio en leyes	-	1,810
Otros, neto	516	(108)
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 4,261	1,520

b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos

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

	ISR	
	2014	2013
Activos diferidos:		
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 84,796	65,188
Provisiones	4,978	4,419
Anticipos de clientes	4,406	4,710
Estimación de cuentas incobrables	2,121	1,841
PTU deducible	143	116
Beneficios a los empleados	736	718
Total de activos diferidos	97,180	76,992
Pasivos diferidos:		
Inmuebles, mobiliario y equipo	31,145	48,444
Pagos anticipados	3,861	2,895
Otros activos	12,251	-
Total de pasivos diferidos	47,257	51,339
Activos diferidos, neto	\$ 49,923	25,653

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

c) Movimientos en las diferencias temporales

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

	1o. de enero de 2013	Reconocido en resultados	Adquirido en Combinación de Negocios	31 de diciembre de 2013
Inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 5,800	(40,258)	(13,986)	(48,444)
Pérdidas fiscales por amortizar	12,801	52,387	-	65,188
Provisiones de pasivo	1,261	3,158	-	4,419
Anticipos de clientes	1,176	3,534	-	4,710
Estimación de cuentas incobrables	1,777	64	-	1,841
Beneficios a los empleados	430	288	-	718
PTU deducible	23	93	-	116
Pagos anticipados	(1,783)	(1,112)	-	(2,895)
	\$ 21,485	18,154	(13,986)	25,653

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

	2014	2013
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 187,700	68,834

Al 31 de diciembre de 2014, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

	Año
	Importe actualizado pérdidas fiscales por amortizar
2018	\$ 75
2019	5,995
2020	5,280
2021	49,566
2022	28,089
2023	205,290
2024	176,058
	\$ 470,353

21. Capital contable y reservas

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

a) Estructura del capital social

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

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

b) Fusión de sociedades

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

c) Recompra de acciones

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

El total de las acciones recompradas al 31 de diciembre de 2014, es de 2,586,975 acciones que equivale al 0.94% del total de acciones en capital social de la Compañía.

De las acciones recompradas 140,000 corresponden al fondo para el plan de pago basado en acciones de los ejecutivos de la Compañía, que se implementará hasta 2015 y 2,446,975 corresponden al fondo de recompra. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2014 es de \$8.22 por acción. Las acciones propias recompradas disponibles para su venta se han registrado como una disminución al capital social.

d) Aportaciones de capital

El 23 de septiembre de 2013, la Asamblea General de Socios de la Compañía acordó incrementar el capital social en \$282,463 (USD 22.4 millones). Dicho incremento se realizó por cada uno de los socios en proporción a su participación actual en el capital social.

e) Prima en suscripción de acciones

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

f) Restricciones al capital contable

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

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

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

g) Reserva legal

El 25 de septiembre de 2013, se aprobó la constitución de la reserva legal por un monto de \$190,493.

h) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período. El promedio ponderado al 31 de diciembre de 2014 es como se muestra a continuación:

	Número de acciones
1o. de enero de 2014	200,000,000
12 de septiembre de 2014	75,000,000
Recompra de acciones	(2,586,975)
Saldo final de acciones	272,413,025
Promedio ponderado	222,445,712
Pérdida por acción	.047

22. Instrumentos financieros y administración de riesgos

a) Riesgo de crédito o contraparte

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

b) Exposición al riesgo de crédito

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

	Valor en libros	
	2014	2013
Cuentas por cobrar	\$ 59,456	48,011
Partes relacionadas	4,880	3,721
Otras cuentas por cobrar	152,554	113,327
	\$ 216,890	165,059

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

	Valor en libros	
	2014	2013
Nacionales	\$ 46,481	39,855
Otras regiones	12,975	8,156
	\$ 59,456	48,011

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

	Valor en libros	
	2014	2013
Cliente final	\$ 14,081	13,777
Cientes mayoristas	41,819	30,142
Cientes minoristas	3,556	4,092
	\$ 59,456	48,011

Instrumentos financieros derivados

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

	Valor razonable	
	2014	2013
<i>Efecto en miles de pesos</i>		
Opción de tasa de interés BBVA Bancomer	\$ 245	1,555
	\$ 245	1,555

c) Pérdidas por deterioro

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

	Bruto 2014	Deterioro 2014	Bruto 2013	Deterioro 2013
Al corriente	\$ 33,043	-	33,452	-
Vencido de 0 a 30 días	12,506	-	6,464	-
Vencido de 31 a 120 días	12,001	-	4,267	-
Vencido a más de 36 meses	8,978	(7,072)	9,965	(6,137)
	\$ 66,528	(7,072)	54,148	(6,137)

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

	2014	2013
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 6,137	5,923
Incremento durante el ejercicio	935	214
Saldo al final del ejercicio	\$ 7,072	6,137

d) Riesgo de liquidez

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

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

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

2013	Flujos de Valor en libros	efectivo contractuales	Menos de un año	1-2 años	2-3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 672,343	809,911	105,326	68,899	64,188	571,498
Proveedores	32,549	32,549	32,549	-	-	-
Pasivos acumulados	50,482	50,482	50,482	-	-	-
Compañías relacionadas por pagar	1,808	1,808	1,808	-	-	-
	\$ 757,182	894,750	190,165	68,899	64,188	571,498

Riesgo de mercado

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

Exposición a riesgos cambiarios

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

	Miles de dólares	
	2014	2013
Cuentas por cobrar a clientes	5	315
Préstamos bancarios garantizados	(75,096)	(51,461)
Proveedores	(432)	-
Exposición neta	(75,523)	(51,146)

El tipo de cambio de peso en relación con el dólar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue de \$14.73 y \$13.07, respectivamente, al 17 de abril de 2015 el tipo de cambio era de \$15.25.

Riesgo de tipo de cambio instrumentos financieros derivados

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

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

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

Efecto en miles USD	2014	2013
Opción de tasa de interés BBVA Bancomer	16.6	119

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

	2014	2013
MXN	\$ 14.73	13.09

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del peso mexicano, como se indica a continuación, frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2014 y 2013 hubiera aumentado (disminuido) la utilidad (pérdida) neta en los montos que se muestran en la hoja siguiente. Este análisis se basa en las variaciones del tipo de cambio peso-dólar que el Grupo considera serán razonablemente posibles al cierre del período que abarca el informe. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés, permanecen constantes.

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

2014	Resultados
USD (1.8% de fortalecimiento)	\$ 225

Un debilitamiento del peso mexicano frente al dólar americano al 31 de diciembre de 2014 y 2013, habría tenido el mismo efecto, pero en sentido opuesto, en las monedas anteriores, en las cantidades que se muestran, sobre la base de que las demás variables permanecen constantes.

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

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

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

	Incremento			Decremento		
<i>Efecto en miles de pesos</i>	Δ \$1.5	Δ \$1.0	Δ \$ 0.5	∇ \$ 0.5	∇ \$1.0	∇ \$1.5
31 de diciembre de 2014						
Sensibilidad al tipo de cambio sobre tasa	25	17	8	-8	-17	-25

	Incremento			Decremento		
<i>Efecto en miles de pesos</i>	Δ \$1.5	Δ \$1.0	Δ \$ 0.5	∇ \$ 0.5	∇ \$1.0	∇ \$1.5
31 de diciembre de 2013						
Sensibilidad al tipo de cambio sobre tasa	178	119	59	-59	-119	-178

Riesgo de tasa de interés

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

Perfil

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

	Valor en libros	
	2014	2013
Instrumentos a tasa variable		
Activos financieros	\$ -	-
Pasivos financieros	(1,103,587)	(672,343)
	\$ (1,103,587)	(672,343)

Riesgo de tasa de interés de instrumentos financieros derivados:

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

Exposición al riesgo de tasa de interés

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

	Valor razonable	
Efecto en miles de pesos	2014	2013
BBVA Bancomer	\$ 245	1,555
	\$ 245	1,555

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable

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

Resultados

	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
2014		
Deuda a tasa variable	13,742	(13,742)
2013		
Deuda a tasa variable	4,639	(4,639)

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

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

Efecto en miles de pesos	Incremento			Decremento		
	Δ 15 pb	Δ 10 pb	Δ 5 pb	∇ 5 pb	∇ 10 pb	∇ 15 pb
31 de diciembre de 2014						
Opción de tasa de interés						
Sensibilidad tasa de interés	151	95	45	40	-75	-105

Efecto en miles de pesos	Incremento			Decremento		
	Δ 15 pb	Δ 10 pb	Δ 5 pb	∇ 5 pb	∇ 10 pb	∇ 15 pb
31 de diciembre de 2013						
Opción de tasa de interés						
Sensibilidad tasa de interés	408	265	129	-122	-236	-344

Clasificación contable y valor razonable de instrumentos financieros derivados

Valor razonable y costo amortizado

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

	Valor en libros	Valor razonable
Balance al 31 de diciembre de 2014		
Opciones de tasa de interés		
BBVA Bancomer	\$ 245	245
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ 245	245

	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios garantizados		
BBVA Bancomer	\$ 1,145,579	1,240,643
Total Préstamos bancarios	\$ 1,145,579	1,240,643

	Valor en libros	Valor razonable
Balance al 31 de diciembre de 2013		
Opciones de tasa de interés		
BBVA Bancomer	\$ 1,555	1,555
Total Instrumentos Financieros Derivados	\$ 1,555	1,555

	Valor en libros	Valor razonable
Préstamos bancarios garantizados		
BBVA Bancomer	\$ 669,949	779,410
Total Préstamos bancarios	\$ 669,949	779,410

Tasa de interés usadas en la determinación del valor razonable

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

	2014	2013
Derivados - tasa LIBOR	0.26%-1.18%	0.26%-1.13%

Jerarquía valor razonable

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

- **Nivel 1:** El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para un instrumento idéntico.
- **Nivel 2:** Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.

- **Nivel 3:** Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados con base en precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

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

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
31 de diciembre de 2013			
Opciones de tasa de interés	\$ -	1,555	-
Total instrumentos financieros derivados	\$ -	1,555	-
Préstamos bancarios garantizados	\$ -	779,410	-
Total de préstamos bancarios	\$ -	779,410	-

23. Costos de personal

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

	2014	2013
Sueldos y salarios	\$ 107,423	74,175
Aguinaldo	6,453	5,402
Bono anual	6,329	2,564
Compensaciones	1,716	6,427
	\$ 121,921	88,568

24. Arrendamientos operativos

(a) Arrendamientos como arrendatario

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

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

	2014	2013
Menores a un año	\$ 4,132	1,396
Entre uno y cinco años	16,526	-
	\$ 20,658	1,396

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 se reconoció la cantidad de \$4,082 y \$1,396, respectivamente como gasto en resultados respecto de arrendamientos operativos

(b) Arrendamientos como arrendador

El Grupo arrienda porciones de sus inmuebles bajo el esquema de arrendamiento operativo. Las rentas mínimas futuras por arrendamientos no sujetos a cancelación son como sigue:

	2014	2013
Menores a un año	\$ 1,133	1,348
Entre uno y cinco años	7,760	10,177
Mayores a 5 años	3,330	3,827
	\$ 12,223	15,352

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, se reconocieron \$7,750 y \$6,507, respectivamente como ingresos por rentas en resultados.

25. Contingencias

Litigios

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

Contingencias fiscales

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

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

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

26. Compromisos

- a)** El día 12 de junio de 2013 Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. (GHSF) celebró un contrato con OMA Logística, S. A. de C. V., con la finalidad de desarrollar, construir y operar un hotel de marca “Hilton Garden Inn” ubicado en el aeropuerto de la ciudad de Monterrey. GHSF tuvo un porcentaje de interés de participación del 15% en el capital de la nueva compañía. Al 31 de diciembre de 2014, ninguna operación se ha llevado a cabo en lo que respecta a la nueva compañía.
- b)** El día 17 de junio de 2013 Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con el dueño de una propiedad en el estado de Tabasco, en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de inicio de operaciones, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Hampton Inn & Suites” y bajo el nombre comercial de “Hampton Inn & Suites Paraíso”. Al 31 de diciembre de 2014, ninguna operación se ha llevado a cabo en lo que respecta a este acuerdo.
- c)** El día 20 de diciembre de 2013 Hotelera SF, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de administración y operación hotelera con Bear, S. A. de C. V., (compañía relacionada) en el cual se obliga a llevar a cabo, a partir de la fecha de la misma fecha, la administración y operación del hotel, el cual será comercializado bajo la marca “Krystal Grand” y bajo el nombre comercial de “Krystal Grand Reforma Uno”.
- d)** El día 29 de enero de 2015 Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. celebró un contrato de prestación de servicios de formación de mercado con USB Casa de Bolsa, S. A. de C. V., en el cual se obliga a promover los valores de la Emisora, así como para establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de los precios, de conformidad con lo establecido en las leyes.

27. Eventos subsecuentes

- a)** Como parte de la estrategia de crecimiento del Grupo, el 26 de marzo de 2015 a través de su subsidiaria poseída al 100%, Inmobiliaria MB Santa Fe, S. A. de C. V., celebró un contrato de compraventa para la adquisición de un hotel en operación, con 215 habitaciones en el Estado de México, por un monto de \$266 millones, el cual será operado bajo la marca Krystal con el nombre de “Krystal Satélite María Bárbara”. El cierre de la operación quedó sujeta a la autorización del Consejo de Administración de HOTEL así como al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas usuales para este tipo de transacciones, las cuales se espera que se cumplan dentro de los siguientes 30 días.

- b) El 13 de marzo de 2015, el Grupo refinanció la deuda a corto plazo que está integrada por un pagare a favor de BBVA Bancomer, S. A. adquirido por Inmobiliaria Hotelera Urban, S. de R. L. de C. V. por 12,500,000 de dólares, mediante una única amortización pagadera el día 9 de junio de 2015.
- c) El día 29 de enero de 2015 Grupo Hotelero Santa Fe, S. A. B. de C. V. celebró un contrato de prestación de servicios de formación de mercado con USB Casa de Bolsa, S. A. de C. V., en el cual se obliga a promover la liquidez de los valores de la Emisora, así como para establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de los precios, de conformidad con lo establecido en las leyes.
- d) El 2 de enero de 2015, los socios de la Compañía decidieron vender su participación del 49% que tenían en Administración SF Reforma S. de R. L. de C. V. a sus partes relacionadas Grupo Circum, S. A. de C. V. y Servicios Administrativos Charwell, S. A. de C. V.

28. Información financiera relevante (no auditada) – Calculo del EBITDA ajustado

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

	2014	2013
Utilidad de operación	\$ 124,238	86,370
Depreciación y amortización	80,384	56,633
Gastos (ingresos) que la Compañía estima ya no incurrirá en el caso de los gastos y no obtendrá en el caso de los ingresos a partir del 1o. de enero de 2013 y que afectan el EBITDA Ajustado:		
Gastos de adquisición y apertura de hoteles	5,058	12,437
Otros gastos indirectos no recurrentes	1,677	1,338
Gastos extraordinarios	-	3,123
Utilidad en precio de ganga	-	(32,635)
EBITDA ajustado	\$ 211,357	127,266

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

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

INFORMACIÓN A INVERSIONISTAS

OFICINAS CORPORATIVAS

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

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

DIRECTOR DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Miguel A. Bornacini Reynoso

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

DIRECTOR DE FINANZAS

Enrique Martínez Guerrero

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

AUDITORES INDEPENDIENTES

KPMG Cárdenas Dosal

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

Diseño: FechStudio.com



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

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

www.gsf-hotels.com