



HOTEL reporta incrementos de 39% y 37% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente para el 4T17

Ciudad de México, a 22 de febrero de 2018 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al cuarto trimestre (“4Q17”) y año completo terminados el 31 de diciembre de 2017. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- En el 2017, la UAFIDA alcanzó un monto de Ps. 528.2 millones, en línea con nuestra guía actualizada de resultados estimados para el año 2017, representando un incremento de 24.0% respecto al 2016.
- Los Ingresos Totales sumaron Ps. 1,581.5 millones en el 2017, en línea con nuestra guía actualizada de resultados 2017, registrando un incremento de 29.5% en comparación con el 2016.
- Anunciaremos nuestra guía de resultados 2018 en nuestra llamada trimestral, que se llevará a cabo mañana, 23 de febrero. Más detalles en la página 14.
- Los Ingresos Totales para el 4T17 alcanzaron Ps. 441.3 millones, 38.5% mayor que en el 4T16, impulsados por crecimientos de: i) 37.7% en Ingresos por Habitaciones; ii) 68.6% en Ingresos de Alimentos y Bebidas; y, iii) 3.2% en Otros Ingresos de Hoteles, que sobre-compensaron una disminución de 30.8% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- Derivado del crecimiento en ingresos, durante el 4T17, la UAFIDA¹ alcanzó los Ps. 146.7 millones, lo que representa un crecimiento de 37.1% contra el 4T16. El margen UAFIDA se ubicó en 33.2% en el 4T17.
- Se registró una Pérdida Neta de Ps. 116.8 millones en el 4T17, ya que el incremento en la utilidad de operación fue contrarrestado por las pérdidas cambiarias, el mayor costo financiero y el aumento de los impuestos a la utilidad.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 4T17 fue de Ps. 149.7 millones, que representa un crecimiento del 16.9% sobre los Ps. 128.1 millones del 4T16. El crecimiento se debió principalmente al aumento en la utilidad de operación y eficiencias en el capital de trabajo.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 4.0x al cierre del 4T17. El flujo de operación en dólares representó el 78.0% del total, lo cual permite una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El portafolio total de habitaciones de HOTEL incrementó 16.2%, al pasar de 5,282 en el 4T16 a 6,137 en el 4T17.
- El RevPAR² de los hoteles propios registró una disminución de 2.9% en el 4T17 respecto del 4T16, derivado de una caída de 6.0 puntos porcentuales en la ocupación, que fue parcialmente compensada por un incremento de 6.6% en el ADR². La menor ocupación se debió a la incorporación de nuevos hoteles, que se encuentran en su etapa inicial de maduración, en combinación con los efectos de los factores externos mencionados en el reporte trimestral del 3T17.

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2017	2016	Var.	% Var.	2017	2016	Var.	% Var.
Ingresos	441,308	318,628	122,680	38.5	1,581,496	1,221,165	360,332	29.5
UAFIDA	146,683	106,978	39,705	37.1	528,200	426,119	102,082	24.0
Margen de UAFIDA	33.2%	33.6%	(0.4 pt)	(0.4 pt)	33.4%	34.9%	(1.5 pt)	(1.5 pt)
Utilidad de Operación	78,501	66,618	11,883	17.8	335,065	289,913	45,152	15.6
Utilidad Neta	(116,838)	45,750	(162,588)	NA	187,382	160,219	27,163	17.0
Margen de Utilidad Neta	(26.5%)	14.4%	(40.9 pt)	(40.9 pt)	11.8%	13.1%	(1.3 pt)	(1.3 pt)
Flujo de Operación	149,652	128,064	21,588	16.9	518,492	442,756	75,736	17.1
Ocupación	62.9%	69.1%	(6.2 pt)	(6.2 pt)	66.1%	70.0%	(3.9 pt)	(3.9 pt)
ADR	1,437	1,453	(16)	(1.1)	1,445	1,384	61	4.4
RevPAR	904	1,004	(100)	(10.0)	956	969	(13)	(1.4)

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

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

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

Comentario del Director General

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

El 2017 fue un muy buen año para la Compañía, y el cuarto trimestre no fue la excepción. En México, el turismo continúa registrando un fuerte crecimiento, con sólidos fundamentos. En 2017, México ascendió al 8^{vo} lugar en la clasificación de llegada de turistas internacionales. La llegada de turistas internacionales a México incrementó 5%, alcanzando 39 millones. Asimismo, los ingresos por turismo internacional a México aumentaron 5%, sumando US\$ 21 mil millones. El sector está bien posicionado tomando en cuenta los recientes acontecimientos, incluyendo el retiro de la última Advertencia de Viaje emitida por el gobierno de los Estados Unidos para Cancún y Los Cabos. El turismo nacional también mostró una evolución favorable, complementando los resultados que obtuvimos este trimestre y año completo.

En lo que se refiere a nuestros resultados anuales, registramos sólidos crecimientos de 30% y 24% en Ingresos Totales y UAFIDA, respectivamente. Respecto a los indicadores operativos de los hoteles propios, el RevPAR se mantuvo estable, comportamiento que se atribuye al incremento de 6.4% en el ADR, que compensó una disminución de 4.6 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, misma que se deriva de la incorporación significativa de nuevas habitaciones, que recién iniciaron su curva de maduración, en combinación con los efectos de los factores externos mencionados en nuestro reporte del 3T17.

A principios de año, cerramos una adquisición importante para la Compañía, que comprendió una participación del 50% de dos hoteles ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta. Cabe mencionar que ambos destinos donde no teníamos presencia son estratégicos para nosotros debido a sus atractivas proyecciones de crecimiento, fortaleciendo nuestro portafolio de amplia presencia que ahora abarca los principales destinos de playa en México. Ambos hoteles, de la marca *Krystal Grand*®, cuentan con 934 habitaciones en operación.

En relación a otras aperturas de hoteles durante el año, se tiene, primero, la apertura de la torre "Altitude" del *Krystal Grand Punta Cancún*, sumando 100 suites a las 295 existentes en el hotel. En segundo lugar, anunciamos la apertura del *Krystal Grand Suites Insurgentes*, ubicado en Insurgentes Sur, que cuenta con 150 suites de larga estada equipadas con cocineta. En el 2017, también anunciamos la firma de varios Contratos de Operación, los cuales incluyeron los hoteles *AC By Marriot Distrito Armida*, *Zacatecas Centro Histórico Curio Collection by Hilton* e *Ibis Irapuato*. El rubro de hoteles de terceros en administración continúa contribuyendo significativamente a nuestros resultados. En la primera mitad del 2019 tenemos planeado abrir el *Krystal Grand Insurgentes* con 250 suites frente al World Trade Center en la Ciudad de México.

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

Portafolio de Hoteles

No.	Nombre del Hotel	Total Habitaciones	Propiedad	Tipo	Categoría	Meses en Operación	Estabilizado	Ciudad	Estado
1	Hilton Guadalajara	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	Sí	Guadalajara	Jalisco
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Sí	Monterrey	Nuevo León
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Sí	Ciudad Juárez	Chihuahua
4	Krystal Urban Cancún	231	100%	Urbano	4 estrellas	>36	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
5	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	32	En Proceso	Estado de México	Estado de México
6	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	28	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraiso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	27	En Proceso	Paraiso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	24	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	22	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	18	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Krystal Pachuca	124	-	Urbano	4 estrellas	11	En Proceso	Pachuca	Hidalgo
12	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	7	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
13	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	2	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
Subtotal Urbano		2,274							
14	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
15	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Ixtapa	Guerrero
16	Krystal Resort Puerto Vallarta	260	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
17	Hilton Puerto Vallarta Resort	259	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
18	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Sí	Acapulco	Guerrero
19	Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
20	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	7	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
21	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	2	En Proceso	Nuevo Vallarta	Jalisco
Subtotal Playa		3,005							
Total en Operación		5,279							
22	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 2S-19		Ciudad de México	Ciudad de México
23	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2T-19		Monterrey	Nuevo León
24	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-18		Zacatecas	Zacatecas
	Ampliación Hilton Puerto Vallarta	192	100%	Playa	Gran Turismo	Apertura estimada 1T-18		Puerto Vallarta	Jalisco
	Ampliación Krystal Puerto Vallarta	216	-	Playa	5 estrellas	Apertura estimada 1T-18		Puerto Vallarta	Jalisco
Total en Construcción		858							
Total		6,137							

Al cierre del 4T17, HOTEL contaba con un total de 21 hoteles en operación, de los cuales 12 son propiedad de la Compañía³ y 9 propiedad de terceros⁴. Esto representa un crecimiento de 4 nuevas unidades en relación con los 17 hoteles operados al cierre del 4T16.

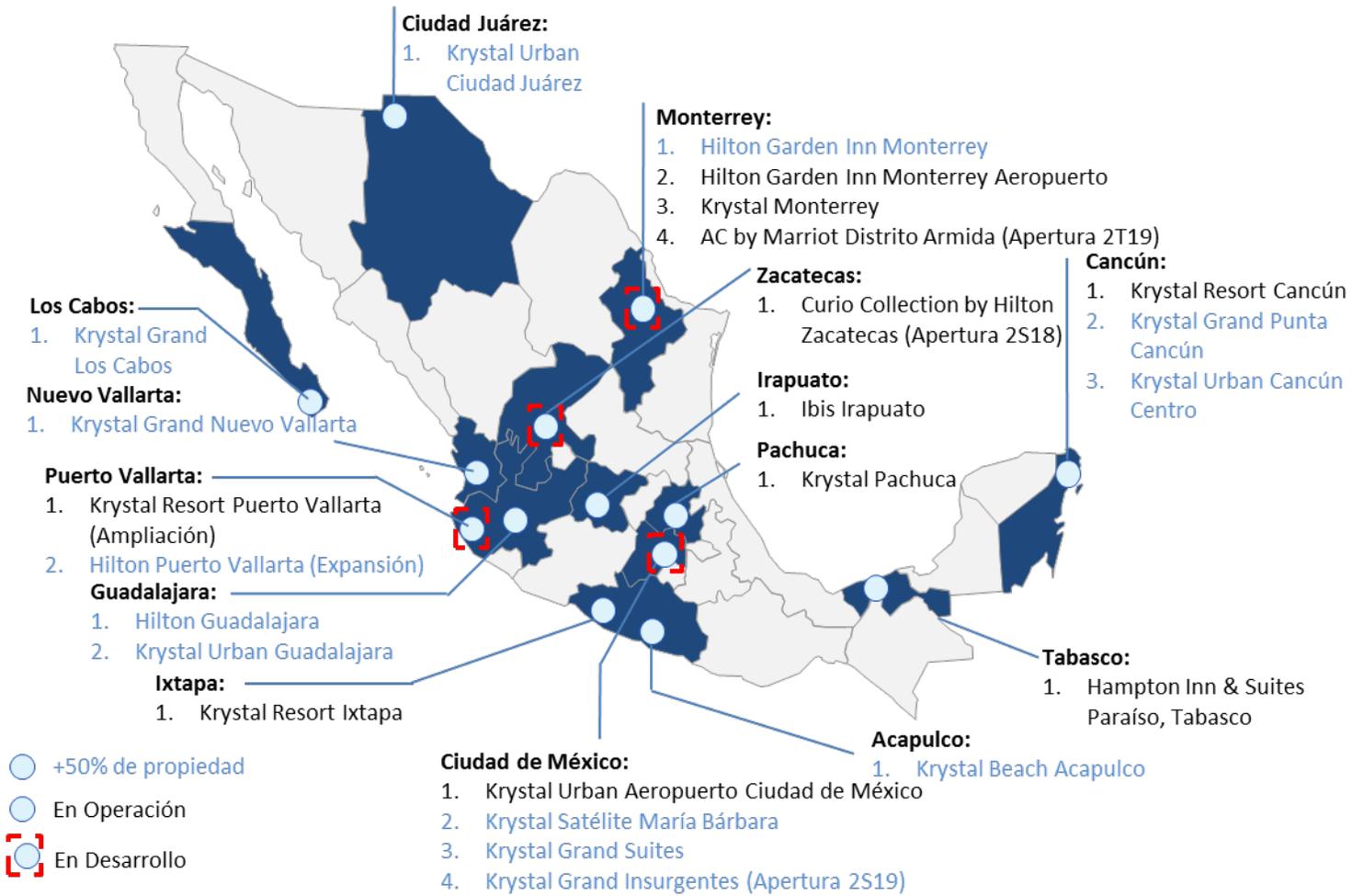
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,279, un incremento del 22.1% en comparación con las 4,324 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 955 habitaciones agregadas netas, se adicionaron 1,455 y 500 fueron descontadas por la venta del hotel *Krystal Grand Reforma*. De las 1,455 habitaciones adicionadas, 454 provienen de la apertura del hotel *Krystal Grand Los Cabos*, 480 de la apertura del hotel *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, 100 de la expansión del hotel *Krystal Grand Punta Cancún*, 124 de la apertura del hotel *Krystal Pachuca*, 140 de la apertura del hotel *Ibis Irapuato*, 150 por la apertura del hotel *Krystal Grand Suites Insurgentes* y 7 de la expansión del hotel *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 858 habitaciones en desarrollo, 250 en la Ciudad de México, 168 del *AC by Marriott Distrito Armida*, 32 del hotel *Curio Collection Zacatecas*, 192 de la ampliación del hotel *Hilton Puerto Vallarta* (160 en remodelación y 32 en desarrollo) y 216 de la ampliación del hotel *Krystal Puerto Vallarta* para un portafolio total de 24 hoteles y 6,137 habitaciones.

³ La Compañía opera los hoteles *Krystal Grand Los Cabos*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites Insurgentes*, en los que además tiene un 50% de participación. Conforme a las NIIFs, los resultados de estas propiedades se consolidan en los estados financieros de la Compañía.

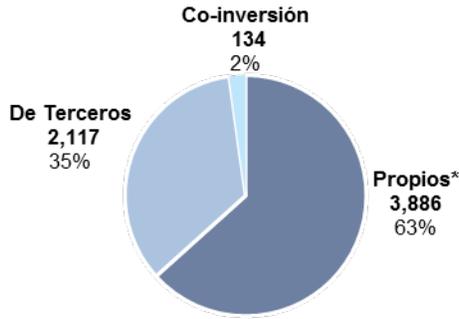
⁴ La Compañía opera el *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de Otros Ingresos, por lo que el hotel se considera como un hotel en administración.

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



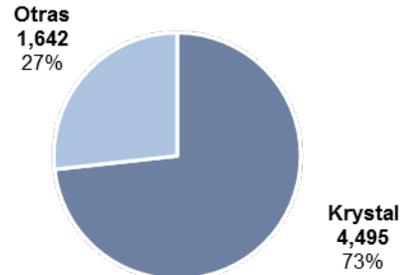
En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 4T17:

Propiedad (número de habitaciones)

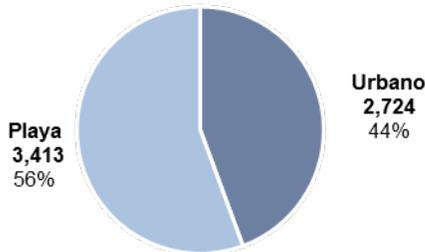


*Incluye los hoteles *Krystal Grand Los Cabos*, *Krystal Grand Vallarta*, *Krystal Grand Insurgentes* y *Krystal Suites Insurgentes* de los cuales somos dueños del 50% y operamos.

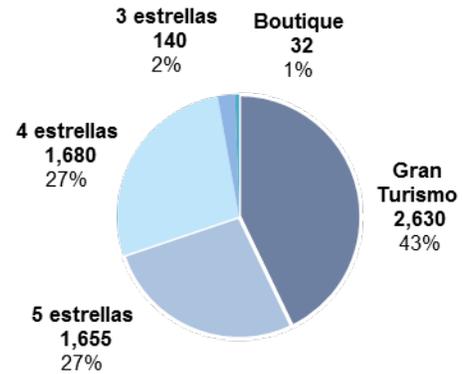
Marca (número de habitaciones)



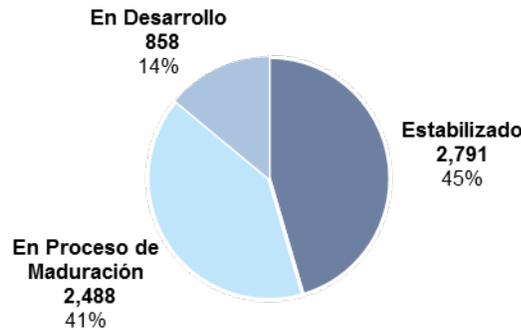
Segmento (número de habitaciones)



Categoría (número de habitaciones)



Etapas de Estabilización (número de habitaciones)



Clasificación de Hoteles

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

Los hoteles propios se clasifican de acuerdo con la etapa del ciclo de estabilización en la que se encuentran. Dentro de esta clasificación, se consideran como hoteles maduros o estabilizados aquéllos que han estado en operación más de 36 meses. Por otro lado, los hoteles que llevan menos de 36 meses bajo la operación de HOTEL y que continúan en su ciclo de estabilización, se consideran hoteles en etapa de maduración. Al cierre del 4T17, HOTEL cuenta con 12 hoteles propios y 9 hoteles de terceros en administración⁽³⁾.

De un total de 5,279 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 4T17 consideran 4,763 habitaciones hoteleras. La integración de las 516 habitaciones (227 de club vacacional y 289 no disponibles) que se excluyen en el presente análisis se detalla al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 4T17 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Clasificación de Hoteles	Cuarto trimestre				Acumulado Enero a Diciembre			
	2017	2016	Var.	% Var.	2017	2016	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	21	17	4	23.5	22	17	5	29.4
Número de Habitaciones	4,763	4,119	644	15.6	4,644	4,032	612	15.2
Ocupación	62.9%	69.1%	(6.2 pt)	(6.2 pt)	66.1%	70.0%	(3.9 pt)	(3.9 pt)
ADR	1,437	1,453	(16)	(1.1)	1,445	1,384	61	4.4
RevPAR	904	1,004	(100)	(10.0)	956	968	(13)	(1.3)
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	12	9	3	33.3	12	9	3	33.3
Número de Habitaciones	3,102	2,186	916	41.9	2,763	2,150	613	28.5
Ocupación	61.0%	67.0%	(6.0 pt)	(6.0 pt)	63.6%	68.2%	(4.6 pt)	(4.6 pt)
ADR	1,452	1,362	90	6.6	1,404	1,320	84	6.4
RevPAR	885	912	(27)	(2.9)	893	900	(7)	(0.8)
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	7	6	1	16.7	7	6	1	16.7
Número de Habitaciones	1,952	1,621	331	20.4	1,887	1,621	266	16.4
Ocupación	63.4%	64.6%	(1.1 pt)	(1.1 pt)	67.8%	68.4%	(0.6 pt)	(0.6 pt)
ADR	1,558	1,457	101	6.9	1,477	1,398	79	5.6
RevPAR	988	940	48	5.1	1,001	956	45	4.7
1.2 Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	5	3	2	66.7	5	3	2	66.7
Número de Habitaciones	1,150	565	585	103.4	876	529	347	65.7
Ocupación	56.8%	73.9%	(17.1 pt)	(17.1 pt)	54.6%	67.6%	(13.0 pt)	(13.0 pt)
ADR	1,251	1,125	127	11.3	1,210	1,076	133	12.4
RevPAR	710	831	(120)	(14.5)	661	728	(67)	(9.2)
2 Hoteles en Administración⁽³⁾	9	8	1	12.5	10	8	2	25.0
Número de Habitaciones	1,661	1,933	(272)	(14.1)	1,881	1,882	(1)	(0.1)
Ocupación	66.5%	71.5%	(5.0 pt)	(5.0 pt)	69.9%	72.0%	(2.2 pt)	(2.2 pt)
ADR	1,411	1,549	(137)	(8.9)	1,499	1,452	47	3.2
RevPAR	939	1,108	(169)	(15.2)	1,048	1,046	1	0.1

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

(1) El cambio en número de hoteles es debido a que Krystal Grand Cancun evolucionó de hotel en etapa de maduración a estabilizado

(2) El cambio en el número de hoteles y habitaciones es debido a la reclasificación de la nota (1) y a la adición de los hoteles Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta que no formaban parte del portafolio en el 4T16.

(3) La variación en el número de hoteles y habitaciones es derivado de la venta del Krystal Grand Reforma que fue parcialmente compensado por la incorporación de Krystal Pachuca e Ibis Irapuato que se integraron al portafolio de operaciones después del 4T16.

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2017	2016	\$ Var.	% Var.	2017	2016	\$ Var.	% Var.
Estado de Resultados								
Ingresos Por Habitaciones	252,630	183,469	69,161	37.7	900,505	708,014	192,491	27.2
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	145,875	86,506	59,369	68.6	477,621	332,351	145,270	43.7
Otros Ingresos de Hoteles	27,743	26,880	863	3.2	123,407	102,590	20,817	20.3
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	15,059	21,772	(6,713)	(30.8)	79,962	78,209	1,753	2.2
Ingresos Totales	441,308	318,628	122,680	38.5	1,581,496	1,221,165	360,332	29.5
Costos y Gastos Operativos	186,945	120,714	66,231	54.9	644,544	457,166	187,378	41.0
Administración y Ventas	100,250	86,346	13,905	16.1	384,742	320,489	64,253	20.0
Otros Gastos	7,429	4,590	2,839	61.9	24,010	17,391	6,619	38.1
Depreciación	50,889	36,883	14,006	38.0	144,173	112,058	32,115	28.7
Total Costos y Gastos	345,513	248,532	96,981	39.0	1,197,470	907,104	290,365	32.0
Total Gastos No Recurrentes	17,293	3,477	13,816	NA	48,962	24,148	24,815	NA
UAFIDA	146,683	106,978	39,705	37.1	528,200	426,119	102,082	24.0
Margen de UAFIDA (%)	33.2%	33.6%	(0.4 pt)	(0.4 pt)	33.4%	34.9%	(1.5 pt)	(1.5 pt)
Utilidad de Operación	78,501	66,618	11,883	17.8	335,065	289,913	45,152	15.6
Margen de Utilidad de Operación (%)	17.8%	20.9%	(3.1 pt)	(3.1 pt)	21.2%	23.7%	(2.5 pt)	(2.5 pt)
Costo Financiero neto	(171,044)	(22,163)	(148,881)	NA	(60,520)	(94,923)	34,403	(36.2)
Impuestos a la utilidad	25,311	(524)	25,834	NA	90,315	37,262	53,054	NA
Utilidad Neta	(116,838)	45,750	(162,588)	NA	187,382	160,219	27,163	17.0
Margen de Utilidad Neta (%)	(26.5%)	14.4%	(40.9 pt)	(40.9 pt)	11.8%	13.1%	(1.3 pt)	(1.3 pt)
Ganancias atribuibles a :								
Propietarios de la compañía	(45,910)	45,587	(91,497)	NA	215,991	159,988	56,003	35.0
Participación no controladora	(70,928)	163	(71,091)	NA	(28,609)	231	(28,840)	NA

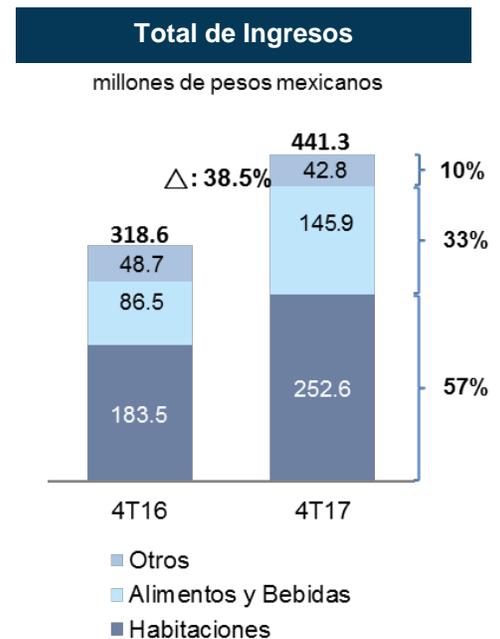
Ingresos

En el 4T17, los Ingresos Totales incrementaron 38.5%, al pasar de Ps. 318.6 millones en 4T16 a Ps. 441.3 millones, impulsados por un crecimiento de 37.7% en Ingresos por Habitaciones, 68.6% en Ingresos de Alimentos y Bebidas y 3.2% en Otros Ingresos de Hoteles, parcialmente compensando la caída de 30.8% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

El crecimiento en Ingresos por Habitaciones fue impulsado por: i) la apertura de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites Insurgentes*; ii) el desempeño del hotel *Krystal Grand Punta Cancún* considerando la apertura de la nueva Torre "Altitude"; y, iii) el desempeño del hotel *Krystal Urban Guadalajara* que se encuentra en etapa de maduración.

Los Ingresos por Habitaciones en el 4T17 tuvieron un incremento del 37.7% contra el 4T16, derivado de un crecimiento del 41.9% en el número de habitaciones propias en operación, que sobre-compensó una reducción de 2.9% en el RevPAR, compuesta por un incremento de 6.6% en el ADR y una contracción de 6.0 puntos porcentuales en ocupación, derivado de la incorporación de nuevos hoteles, que se encuentran en su etapa inicial de maduración, y los efectos de los factores externos mencionados en nuestro reporte del 3T17.

Durante 4T17 el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento de 20.4% en el número de habitaciones, acompañado por un incremento de 6.9% en el ADR y una disminución de 1.1 puntos porcentuales en ocupación, respecto al 4T16. La menor ocupación fue resultado de la incorporación de nuevas propiedades, que anteriormente se encontraban



en etapa de maduración, en combinación con los efectos de los factores externos mencionados en nuestro reporte del 3T17. El incremento en el número de habitaciones se atribuye a la incorporación del hotel *Krystal Grand Punta Cancún*.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración tuvo un incremento en el número de habitaciones por la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites Insurgentes* al portafolio. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR disminuyó 14.5%, principalmente a causa de una disminución de 17.1% en ocupación, derivada de la incorporación de nuevos hoteles en maduración, y a los factores externos mencionados en nuestro reporte del 3T17, que impactaron la operación de nuestros hoteles.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas aumentaron 68.6%, al pasar de Ps. 86.5 millones en el 4T16 a Ps. 145.9 millones en el 4T17; crecimiento impulsado, en gran parte, por: i) la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que se encuentran en etapa de maduración; y, ii) el desempeño del hotel *Krystal Grand Punta Cancún* considerando la apertura de la nueva Torre "Altitude".

El rubro de Otros Ingresos Hoteleros, que incluye entre otros, renta de salones, ingreso por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, presentó un incremento de 3.2%, pasando de Ps. 26.9 millones en el 4T16 a Ps. 27.7 millones en el 4T17, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros disminuyeron 30.8% respecto del 4T16, debido al efecto combinado de una contracción de 14.1% en el número de habitaciones operadas durante el periodo y una disminución de 15.2% en el RevPAR, misma que fue originada por la caída de 5.0 puntos porcentuales en ocupación y la disminución de 8.9% en el ADR. La menor ocupación en el periodo se atribuye a los factores externos mencionados en nuestro reporte del 3T17, que impactaron la operación de nuestros hoteles. El número de habitaciones operadas disminuyó debido a la venta del hotel *Krystal Grand Reforma*. La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento por la vía de contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

Costos y Gastos

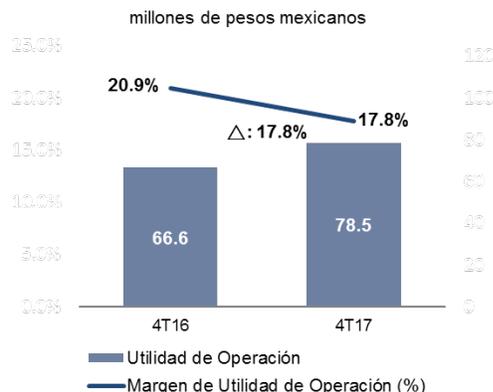
Los Costos y Gastos Operativos incrementaron 54.9%, al pasar de Ps. 120.7 millones en el 4T16 a Ps. 186.9 millones en el 4T17. El incremento se debió, principalmente, a los mayores costos directos y al incremento en cuotas por departamento, derivado de la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* al portafolio.

Por otro lado, los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 16.1%, pasando de Ps. 86.3 millones en el 4T16 a Ps. 100.3 millones en el 4T17. Los Costos y Gastos de Administración y Ventas representaron el 22.7% de los ingresos, en comparación con 27.1% en el 4T16. Este resultado se obtuvo gracias al esfuerzo continuo de eficiencia de costos y gastos de la compañía.

Utilidad de Operación

Durante el 4T17, la Utilidad de Operación incrementó 17.8%, de Ps. 66.6 millones en el 4T16 a Ps. 78.5 millones. Este resultado fue impulsado por el efecto combinado del crecimiento en ventas, la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* como hoteles propios, y el sólido desempeño del hotel *Krystal Grand Punta Cancún*. El margen de operación se contrajo 3.1 puntos porcentuales, debido a la menor ocupación en el trimestre, que fue impactada por la incorporación de nuevos hoteles en maduración, y los efectos de los factores externos mencionados en nuestro reporte del 3Q17.

Utilidad de Operación



UAFIDA

La UAFIDA en el 4T17 fue de Ps. 146.7 millones en comparación con los Ps. 107.0 millones en el 4T16, lo que representa un incremento de 37.1%. El margen UAFIDA del 4T17 disminuyó 0.4 puntos porcentuales, de 33.6% en el 4T16 a 33.2% en el 4T17.

UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	4T17	4T16	% Var.	2017	2016	% Var.
Utilidad de Operación	78,501	66,618	17.8	335,065	289,913	15.6
(+) Depreciación	50,889	36,883	38.0	144,173	112,058	28.7
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	15,360	4,354	NA	42,321	18,287	NA
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	1,933	(876)	NA	6,641	5,860	13.3
UAFIDA	146,683	106,978	37.1	528,200	426,119	24.0
Margen UAFIDA	33.2%	33.6%	(0.4 pt)	33.4%	34.9%	(1.5 pt)

Costo Financiero Neto

En el 4T17, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 22.2 millones en el 4T16 a una pérdida de Ps. 171.0 millones. Esta diferencia se encuentra explicada por: i) la pérdida cambiaria registrada en el 4T17 debido a la apreciación del peso mexicano respecto al dólar estadounidense en nuestra posición de caja y deuda; y, ii) los mayores gastos en intereses, a causa del mayor nivel de endeudamiento.

Utilidad Neta

Se registró una Pérdida Neta de Ps. 116.8 millones en el 4T17, comparada con la ganancia de Ps. 45.7 millones en el 4T16, ya que el incremento en la utilidad de operación fue contrarrestado por la pérdida cambiaria, los mayores gastos en intereses y el aumento de los impuestos a la utilidad.

⁵ Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles incluyen gastos efectuados por el área de nuevos desarrollos y están relacionados con la adquisición y búsqueda de oportunidades de adquisición.

⁶ Otros gastos no recurrentes incluyen gastos por liquidaciones y asesorías relacionadas con la toma de posesión de hoteles adquiridos.

Resumen de Flujo de Efectivo

Cifras en miles de Pesos Flujo de Efectivo	Cuarto trimestre			Acumulado Enero-Diciembre		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
Fujos de efectivo de actividades de operación						
Utilidad neta	(116,838)	45,750	NA	187,382	160,219	17.0
Depreciación y amortización	50,889	36,883	38.0	144,173	112,058	28.7
Impuestos a la utilidad	25,311	(524)	NA	90,315	37,262	NA
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	109,290	22,748	NA	(47,655)	70,530	NA
Gasto por Intereses, neto	35,192	7,646	NA	77,584	33,294	NA
Otros costos financieros	735	(430)	NA	3,376	2,608	29.4
Participación no controladora	(1,015)	(703)	44.4	(3,152)	(2,491)	26.6
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	103,563	111,370	(7.0)	452,023	413,480	9.3
Capital de Trabajo	46,088	16,694	NA	66,469	29,276	NA
Fujos netos de efectivo de actividades de operación	149,652	128,064	16.9	518,492	442,756	17.1
Non recurring	(63,688)	(19,125)	NA	(51,251)	16,066	NA
Fujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	85,964	108,939	(21.1)	467,240	458,822	1.8
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:	(420,252)	(394,619)	6.5	(1,789,129)	(722,336)	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:	24,533	86,672	(71.7)	(125,404)	1,897,373	NA
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(309,755)	(199,008)	55.6	(1,447,293)	1,633,859	NA
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	597,770	1,930,596	(69.0)	1,731,587	97,729	NA
Efectivo y equivalentes al final del periodo	288,015	1,731,588	(83.4)	284,294	1,731,588	(83.6)
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	NA	3,720	-	NA
Total Efectivo al final del periodo	288,015	1,731,588	(83.4)	288,015	1,731,588	(83.4)

Al cierre del 4T17, el flujo de operación ascendió a Ps. 149.7 millones, en comparación con los Ps. 128.1 millones registrados en el 4T16, lo cual representa un crecimiento de 16.9%. Dicho incremento fue impulsado por un mayor flujo de capital de trabajo positivo debido a la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Nuevo Vallarta*.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	2017	2016	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	288,015	1,731,587	(1,443,572)	(83.4%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	185,687	122,013	63,674	52.2%
Impuestos acreditables	344,154	157,205	186,950	NA
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	24,176	11,570	12,606	NA
Total del activo circulante	842,032	2,022,374	(1,180,342)	(58.4%)
Efectivo restringido	103,655	67,486	36,169	53.6%
Inmuebles, mobiliario y equipo	6,510,002	3,046,944	3,463,059	NA
Activos fijos no productivos	1,080,229	405,987	674,242	NA
Otras Partidas de activo no circulante	490,382	296,482	193,900	65.4%
Total del activo no circulante	8,184,269	3,816,899	4,367,369	NA
Total Activo	9,026,301	5,839,274	3,187,027	54.6%
Vencimientos circulantes de la deuda	168,361	138,031	30,330	22.0%
Otros pasivos circulantes	358,603	212,454	146,149	68.8%
Total del pasivo circulante	526,964	350,485	176,479	50.4%
Deuda a largo plazo	2,342,279	1,264,592	1,077,687	85.2%
Otros pasivos no circulantes	817,998	79,263	738,735	NA
Total del pasivo no circulante	3,160,277	1,343,855	1,816,422	NA
Total del capital contable	5,339,061	4,144,934	1,194,127	28.8%
Total Pasivo y Capital	9,026,301	5,839,274	3,187,027	54.6%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 4T17, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 288.0 millones. De este saldo, Ps. 139.8 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 148.2 millones está en dólares.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó en un 52.2%, de Ps. 122.0 millones en el 4T16 a Ps. 185.7 millones para el 4T17, impulsado por la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto totalizó Ps. 6,510.0 millones al cierre del 4T17, en comparación con los Ps. 3,046.9 millones al cierre del 4T16. El incremento se debió, principalmente, a la adquisición del 50% de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando las remodelaciones que se llevaron a cabo, durante el 2017, en los hoteles *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, *Hilton Guadalajara*, *Krystal Urban Cancún* y *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Cifras en miles de Pesos	4T17		2017	
	4T17	% Total	2017	% Total
Capex Ejercido durante el periodo				
Hoteles en desarrollo	500,958	96.3%	1,090,214	92.3%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	1,806	0.3%	35,758	3.0%
Capex ordinario	17,545	3.4%	53,977	4.6%
Nuevos centros de consumo	-	0.0%	1,471	0.1%
Total Capex	520,308	100.0%	1,181,420	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 4T17, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,119.0 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA últimos 12 meses de 4.0x. El 85.2% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares, con un costo financiero promedio de 4.36%, y el 14.2% restante está denominada en pesos con un costo financiero ponderado de 10.4%. Adicionalmente, el 84.0% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Al cierre del trimestre, la apreciación del peso contra el dólar fue de 4.4%, pasando de Ps. 20.6640 al 31 de diciembre de 2016 a Ps. 19.7354 al 31 de diciembre de 2017, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que, al cierre del 4T17, la posición corta en dólares americanos fue de USD 101.6 millones o el equivalente a Ps. 2,005.8 millones.

En el 4T17 la Compañía dispuso un crédito bancario en dólares por US. 60.3 millones para pagar por la adquisición de Los Cabos y Nuevo Vallarta. Esta es la razón de porque el múltiplo Deuda Neta / UAFIDA fue de 4.0x. Esta razón empezará a normalizarse durante el 2018 ya que estos hoteles no habían generado 12 meses de UAFIDA al cierre del año.

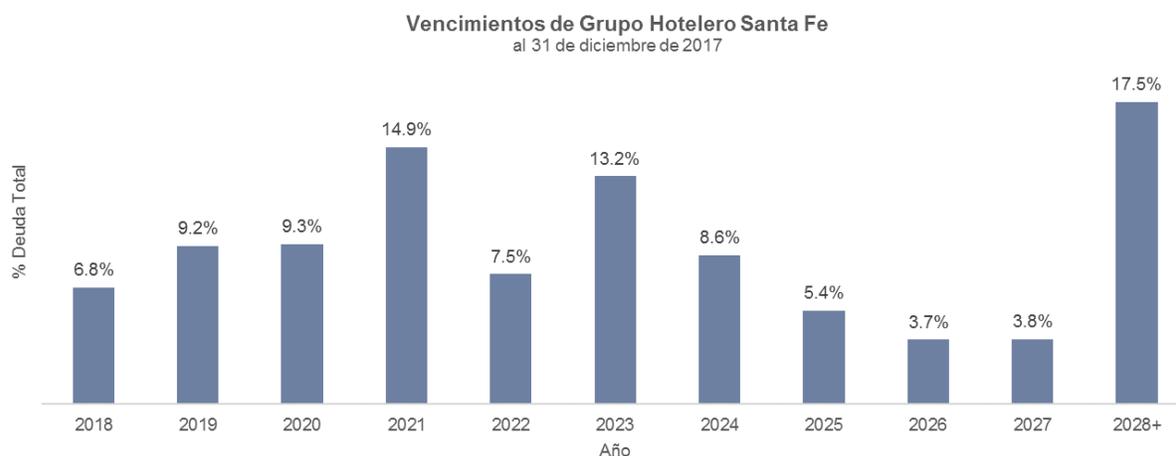
A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	26,935	141,425	168,361
Largo Plazo	345,695	1,996,584	2,342,279
Total	372,630	2,138,009	2,510,640
% Total	14.8%	85.2%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	10.42%	4.36%	5.26%
Efectivo y equivalentes	139,796	148,219	288,015
Efectivo restringido	9,696	93,959	103,655
Caja y bancos**	149,492	242,178	391,670
Deuda Neta	223,138	1,895,832	2,118,970

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de Diciembre, 2017) 4.0x

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

**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.



Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos y dólares. Tanto la deuda en pesos como en dólares tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR) con valor del ejercicio en 7.5% y 2.5%, respectivamente.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre del 2017, que fue de 19.7354 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos mexicanos	Cuarto Trimestre 2017			2017		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	301,879	139,429	441,308	1,051,765	529,731	1,581,496
% de Ingresos Totales	68.4%	31.6%	100.0%	66.5%	33.5%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	306,974	38,539	345,513	1,044,374	153,095	1,197,469
(-) Gastos No Recurrentes	17,293	-	17,293	48,962	-	48,962
Utilidad de Operación	(22,388)	100,890	78,502	(41,570)	376,636	335,066
(+) Depreciación	50,889	-	50,889	144,173	-	144,173
Flujo de Operación	28,501	100,890	129,391	102,603	376,636	479,239
% de Flujo de Operación Total	22.0%	78.0%	100.0%	21.4%	78.6%	100.0%
Interés	4,926	25,438	30,364	20,045	71,516	91,561
Capital	7,359	313,547	320,906	26,519	388,925	415,444
Total Servicio de Deuda	12,285	338,985	351,270	46,564	460,441	507,005
Ratio de Cobertura de Intereses 1	5.8x	4.0x	4.3x	5.1x	5.3x	5.2x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	2.3x	0.3x	0.4x	2.2x	0.8x	0.9x

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

Durante el 4T17, aproximadamente el 31.6% de los ingresos y el 78.0% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera, tanto en intereses como en capital, a razón de 0.3x para el 4T17; confirmando las expectativas de la Compañía de beneficiarse de un menor costo de financiamiento, en virtud de que los hoteles que contrajeron dicha deuda financiera cuentan con una cobertura natural ante escenarios de volatilidad.

Al cierre del 4T17 y del 2017, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 0.4x y 0.9x respectivamente. Lo anterior se debe a que en el trimestre se pre-pagó una deuda financiera de US 15 millones que provenían de la adquisición de Los Cabos y Nuevo Vallarta que se refinanciaron. Descontando este efecto en el 4T17 y 2017, las razones de cobertura de servicio de deuda hubieran sido de 2.34x y 2.27x, respectivamente. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 242.2 millones de pesos al cierre del 4T17, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 4T17 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 16 de octubre, la Compañía anunció la apertura del hotel *Krystal Grand Suites Insurgentes*, ubicado en Insurgentes Sur, que cuenta con 150 suites sobredimensionadas de larga estadía equipadas con cocineta. La inversión estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 493 millones. Para mayor información sobre la propiedad, favor de visitar el siguiente enlace: krystal-grand-suites.com.
- El 18 de diciembre, la Compañía anunció la apertura del hotel *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, ubicado en la Riviera de Nayarit, que cuenta con 480 suites, de las cuales 256 fueron incorporadas al inventario original de 215. Asimismo, el hotel cuenta con 6 restaurantes y salones para 1,000 personas, todo bajo los estándares de la marca Krystal Grand. El proyecto fue completado dentro del plazo preestablecido de apertura y en línea con lo presupuestado. Hotel es dueño del 50% del capital, opera la propiedad y consolidará la operación en sus estados financieros.
- El 26 de enero, la Compañía anunció la renovación del contrato de prestación de servicios de formador de mercado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero. Esta renovación de contrato reafirma el compromiso de la Compañía de mejorar la liquidez de la acción. UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero, en su carácter de formador de mercado, continuará operando las acciones de HOTEL que se encuentran listadas en la Bolsa Mexicana de Valores. Con la renovación del programa de formado de mercado, junto con el fondo de recompra autorizado por su Consejo de Administración, HOTEL reafirma su compromiso con sus inversionistas de mantener esfuerzos para proporcionar mayor liquidez a sus acciones.
- El 12 de febrero, la Compañía anunció la firma de un Contrato de Operación del hotel 4 estrellas *Hyatt Place de Aguascalientes*, ubicado en Aguascalientes, que cuenta con 144 habitaciones. Dicho hotel está en construcción y se espera su inauguración para el 1T19. Este Contrato de Operación está en línea con la estrategia de expansión de la Compañía, la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de ciudad, mediante hoteles con ubicaciones estratégicas y que contempla la operación de marcas de terceros.

Datos de la Conferencia Telefónica del 4T17:

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

Fecha: Viernes 23 de febrero de 2018

Hora: 12:00 horas de la Ciudad de México
13:00 horas del Este de Estados Unidos

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

Teléfonos: EU: 1-800-863-3908
Internacional: +1 334-323-7224
México: 01 800-847-7666

Clave de la Conferencia: HOTEL 000

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

Acerca de HOTEL

HOTEL es una empresa líder dentro de la industria hotelera en México, dedicada a la adquisición, conversión, desarrollo y operación de hoteles propios, así como hoteles propiedad de terceros. La Compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre de 2017, contaba con más de 2,800 colaboradores y generó ingresos por Ps. 1,582 millones. Para obtener mayor información, favor de visitar www.gsf-hotels.com

Información de Contacto

Enrique Martínez Guerrero

Director de Finanzas

inversionistas@gsf-hotels.com

Maximilian Zimmermann

Director de Relación con Inversionistas

mzimmermann@gsf-hotels.com

Nota Legal:

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

Estado de Resultados

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.

Estado de Resultados Consolidados

Periodo de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre 2017 y 2016

(Miles de pesos mexicanos)

	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2017	2016	\$ Var.	% Var.	2017	2016	\$ Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	252,630	183,469	69,161	37.7	900,505	708,014	192,491	27.2
Alimentos y Bebidas	145,875	86,506	59,369	68.6	477,621	332,351	145,270	43.7
Otros Ingresos de Hoteles	27,743	26,880	863	3.2	123,407	102,590	20,817	20.3
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	15,059	21,772	(6,713)	(30.8)	79,962	78,209	1,753	2.2
TOTAL INGRESOS	441,308	318,628	122,680	38.5	1,581,496	1,221,165	360,332	29.5
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	186,945	120,714	66,231	54.9	644,544	457,166	187,378	41.0
Administración y ventas	100,250	86,346	13,905	16.1	384,742	320,489	64,253	20.0
Predial y seguros	7,429	4,590	2,839	61.9	24,010	17,391	6,619	38.1
Depreciación y Amortización	50,889	36,883	14,006	38.0	144,173	112,058	32,115	28.7
TOTAL COSTOS Y GASTOS	345,513	248,532	96,981	39.0	1,197,470	907,104	290,365	32.0
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	15,360	4,354	11,007	NA	42,321	18,287	24,034	NA
Otros gastos no recurrentes	1,933	(876)	2,809	NA	6,641	5,860	780	13.3
UAFIDA	146,683	106,978	39,705	37.1	528,200	426,119	102,082	24.0
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>33.2%</i>	<i>33.6%</i>	<i>(0.4 pt)</i>	<i>(0.4 pt)</i>	<i>33.4%</i>	<i>34.9%</i>	<i>(1.5 pt)</i>	<i>(1.5 pt)</i>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	78,501	66,618	11,883	17.8	335,065	289,913	45,152	15.6
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>17.8%</i>	<i>20.9%</i>	<i>(3.1 pt)</i>	<i>(3.1 pt)</i>	<i>21.2%</i>	<i>23.7%</i>	<i>(2.5 pt)</i>	<i>(2.5 pt)</i>
Gasto por intereses, neto	(35,192)	(7,646)	(27,546)	NA	(77,584)	(33,294)	(44,290)	NA
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	(136,586)	(15,396)	(121,189)	NA	20,440	(59,471)	79,911	NA
Otros costos financieros	735	880	(146)	(16.5)	(3,376)	(2,158)	(1,218)	56.4
Costo financiero, neto	(171,044)	(22,163)	(148,881)	NA	(60,520)	(94,923)	34,403	(36.2)
Participación en resultados de inversiones permanentes	1,015	771	244	31.7	3,152	2,491	662	26.6
Utilidad antes de Impuestos	(91,527)	45,226	(136,753)	NA	277,697	197,480	80,217	40.6
Impuestos a la utilidad	25,311	(524)	25,834	NA	90,315	37,262	53,054	NA
Utilidad Neta	(116,838)	45,750	(162,588)	NA	187,382	160,219	27,163	17.0
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>(26.5%)</i>	<i>14.4%</i>	<i>(40.9 pt)</i>	<i>(40.9 pt)</i>	<i>11.8%</i>	<i>13.1%</i>	<i>(1.3 pt)</i>	<i>(1.3 pt)</i>
Ganancias atribuibles a :								
Propietarios de la compañía	(45,910)	45,587	(91,497)	NA	215,991	159,988	56,003	35.0
Participación no controladora	(70,928)	163	(71,091)	NA	(28,609)	231	(28,840)	NA

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016
(Miles de pesos mexicanos)

Cifras en miles de pesos	2017	2016	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	288,015	1,731,587	(1,443,572)	(83%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	135,187	84,788	50,399	59%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9,467	13,790	(4,323)	(31%)
Impuestos acreditables	344,154	157,205	186,950	NA
Otros activos circulantes	41,033	23,436	17,598	75%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	24,176	11,570	12,606	NA
Total del activo circulante	842,032	2,022,374	(1,180,342)	(58%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	103,655	67,486	36,169	54%
Inmuebles, mobiliario y equipo	6,510,002	3,046,944	3,463,059	NA
Activos fijos no productivos	1,080,229	405,987	674,242	NA
Otros activos	20,377	43,344	(22,967)	(53%)
Inversiones en acciones	35,970	32,705	3,265	10%
Impuestos a la utilidad diferidos	101,982	112,438	(10,456)	(9%)
Crédito mercantil	332,053	107,994	224,058	NA
Total del activo no circulante	8,184,269	3,816,899	4,367,369	NA
Total activo	9,026,301	5,839,274	3,187,027	55%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	168,361	138,031	30,330	22%
Proveedores	109,544	71,765	37,779	53%
Pasivos acumulados	94,084	66,655	27,429	41%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15,924	-	15,924	NA
Impuestos por pagar	98,461	48,660	49,801	NA
Anticipos de clientes	40,590	25,374	15,216	60%
Total del pasivo circulante	526,964	350,485	176,479	50%
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,342,279	1,264,592	1,077,687	85%
Otros pasivos no circulantes	4,908	4,847	62	1%
Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades	813,090	74,417	738,673	NA
Total del pasivo no circulante	3,160,277	1,343,855	1,816,422	NA
Total del pasivo	3,687,240	1,694,340	1,992,900	NA
Capital contable				
Capital social	3,441,562	3,431,239	10,323	0%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0%
Utilidad del año	187,382	160,219	27,163	17%
Utilidades retenidas	382,962	222,743	160,219	72%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,282,399	4,084,694	197,705	5%
Participación no controladora	1,056,662	60,240	996,422	NA
Total del capital contable	5,339,061	4,144,934	1,194,127	29%
Total pasivo y capital contable	9,026,301	5,839,274	3,187,027	55%

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodo de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre 2017 y 2016

Cifras en miles de Pesos	Cuarto trimestre		Acumulado Enero-Diciembre	
	2017	2016	2017	2016
Flujo de Efectivo				
Fujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	(116,838)	45,750	187,382	160,219
Depreciación y amortización	50,889	36,883	144,173	112,058
Impuestos a la utilidad	25,311	(524)	90,315	37,262
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	109,290	22,748	(47,655)	70,530
Gasto por Intereses, neto	35,192	7,646	77,584	33,294
Otros costos financieros	735	(430)	3,376	2,608
Participación no controladora	(1,015)	(703)	(3,152)	(2,491)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	103,563	111,370	452,023	413,480
Cuentas por cobrar a clientes	(11,420)	(7,248)	(50,399)	(9,650)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7,935	(2,528)	4,323	(6,787)
Otros activos circulantes	2,448	10,400	18,736	(3,826)
Impuestos acreditables	41,586	25,272	50,227	43,518
Proveedores	20,161	5,986	35,951	21,180
Pasivos acumulados	22,679	(117)	34,202	8,517
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3,271	-	12,536	(56)
Anticipos de clientes	(18,571)	(4,808)	15,216	5,287
Impuestos por pagar	(22,000)	(10,263)	(54,324)	(28,907)
Fujos netos de efectivo de actividades de operación	149,652	128,064	518,492	442,756
Non recurring				
Pasivos Acumulados	-	-	111,855	(4,410)
IVA pagado en adquisición inmueble	(63,688)	(58,059)	(163,106)	(87,431)
Income in aquisition of Dollars	-	38,934	-	107,907
Fujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	85,964	108,939	467,240	458,822
Fujos netos de efectivo de actividades de inversión:				
Cambio en efectivo restringido	(38,900)	(4,805)	(36,169)	(10,695)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(373,057)	(377,663)	(1,181,420)	(729,635)
Adquisición de negocio (KGLC y KGNV)	-	-	(610,226)	4,410
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	(12,142)	(1,319)	(12,606)	3,091
Inversión en asociada	8	(211)	289	(168)
Otros activos y pasivos netos	1,888	(19,021)	34,374	(10,081)
Intereses ganados	1,951	8,400	16,630	20,742
Fujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(420,252)	(394,619)	(1,789,129)	(722,336)
Fujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	-	19,075	-	1,787,961
Sobreasignación por cobrar	-	-	-	-
Incremento neto en capital pagado de compañías controladoras	-	145	-	60,240
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	(895,279)	-	(895,279)	-
Recompra de acciones	4,526	1,923	10,323	(3,606)
Préstamos obtenidos	1,266,557	90,357	1,266,557	190,357
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(351,270)	(24,828)	(507,005)	(137,579)
Fujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	24,533	86,672	(125,404)	1,897,373
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(309,755)	(199,008)	(1,447,293)	1,633,859
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	597,770	1,930,596	1,731,587	97,729
Efectivo y equivalentes al final del periodo	288,015	1,731,588	284,294	1,731,588
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	3,720	-
Total Efectivo al final del periodo	288,015	1,731,588	288,015	1,731,588

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 4T17 consideran 4,763 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,279. La integración de las 516 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 227 habitaciones de Club Vacacional⁷
- ii) El efecto de 289 habitaciones menos durante el periodo debido a:
 - a. 223 habitaciones de 480 habitaciones del hotel *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles en el trimestre, al alinearse las habitaciones a los estándares *Krystal Grand* (257 habitaciones menos)
 - b. 118 habitaciones de 150 habitaciones del hotel *Krystal Grand Suites Insurgentes* estuvieron disponibles en el trimestre, ya que empezó a operar a finales de septiembre (32 habitaciones menos)

Las métricas operativas para el 2017 consideran 4,644 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,279. La integración de las 635 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 227 habitaciones de Club Vacacional
- ii) El efecto de 407 habitaciones menos durante el periodo debido a:
 - a. 331 habitaciones de 395 habitaciones del hotel *Krystal Grand Punta Cancún* estuvieron disponibles durante el año, en seguimiento del proceso de apertura de la Torre "Altitude" durante septiembre (64 habitaciones menos)
 - b. 353 habitaciones de las 454 habitaciones del hotel *Krystal Grand Los Cabos* estuvieron disponibles durante el año, ya que inició sus operaciones desde finales de marzo (101 habitaciones menos)
 - c. 137 habitaciones de las 480 habitaciones del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que se empezó a operar desde finales de marzo y su expansión fue completada en noviembre (343 habitaciones menos)
 - d. 31 habitaciones de las 150 habitaciones del hotel *Krystal Grand Suites Insurgentes* estuvieron disponibles durante el año, ya que sus operaciones arrancaron a finales de septiembre (119 habitaciones menos)
 - e. 113 habitaciones de las 124 habitaciones del hotel *Krystal Pachuca* estuvieron disponibles durante el año, ya que inició sus operaciones en febrero (11 habitaciones menos)
 - f. 81 habitaciones de las 140 habitaciones del hotel *Ibis Irapuato* estuvieron disponibles durante el año, ya que sus operaciones arrancaron en septiembre (59 habitaciones menos)
 - g. 290 habitaciones del hotel *Krystal Grand Reforma* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que fue vendido a finales de julio. Este hotel ya no forma parte de nuestro portafolio (290 habitaciones más)
- iii) 1 habitación en proceso de renovación en el hotel *Krystal Urban Cancún* (1 habitación menos)

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

Habitaciones 4T17	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones 2017	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,102	1,661	4,763	In Operation	2,763	1,881	4,644
Club Vacacional	53	174	227	Vacational Club	53	174	227
No Disponibles	289	-	289	Unavailable	627	220	407
En Remodelación	-	-	-	In Renovation	1	-	1
Total Habitaciones	3,444	1,835	5,279	Total Rooms	3,444	1,835	5,279

⁷227 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 174 restantes son de terceros en administración. El ingreso de Club Vacacional se ve reflejado en el rubro de Otros Ingresos en el Estado de Resultados y por eso se excluye del presente análisis.