



HOTEL reporta incrementos de 36% y 35% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente en el 2T17

Ciudad de México, a 20 de julio de 2017 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al segundo trimestre del año terminado el 30 de junio de 2017 (“2T17”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- El UAFIDA¹ alcanzó los Ps. 109.7 millones en el 2T17, un incremento de 34.5% comparado con el 2T16, impulsado por el crecimiento de ingresos y las eficiencias alcanzadas por apalancamiento operativo. El margen UAFIDA se contrajo ligeramente a 29.8% debido a la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* que están en etapa de maduración.
- Los Ingresos Totales para el 2T17 alcanzaron Ps. 368.3 millones, lo que representa un crecimiento de 35.5% vs. el 2T16, impulsados por crecimientos de: i) 33.1% en Ingresos por Habitaciones; ii) 42.6% en Ingresos de Alimentos y Bebidas; iii) 28.8% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 34.3% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- La Utilidad Neta por el 2T17 sumó Ps. 74.1 millones, que se compara positivamente contra la pérdida registrada del 2T16 por efectos cambiarios. El margen neto fue de 20.1%, impulsado por efectos cambiarios y una mayor utilidad de operación.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación del 2T17 fue de Ps. 128.6 millones, que representa un crecimiento del 34.1% sobre los Ps. 95.9 millones del 2T16. El crecimiento se debió principalmente a variaciones en el capital de trabajo y una mayor utilidad de operación.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 1.3x al cierre del 2T17. El flujo de operación en dólares representó el 92.1% del flujo total, lo que proporciona una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 23.4%, al pasar de 4,265 en el 2T16 a 5,264 en el 2T17.
- El RevPAR² de los hoteles propios creció 5.7% respecto del 2T16, derivado de una mejora del 10.3% en el ADR², que sobre-compensó una menor ocupación por la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que están en proceso de estabilización.

Cifras en miles de Pesos	Segundo Trimestre				Acumulado enero - junio			
	2017	2016	Var.	% Var.	2017	2016	Var.	% Var.
Ingresos	368,336	271,915	96,420	35.5	755,377	594,067	161,310	27.2
UAFIDA	109,745	81,565	28,181	34.5	260,391	210,841	49,550	23.5
Margen de UAFIDA	29.8%	30.0%	(0.2 pt)	(0.2 pt)	34.5%	35.5%	(1.0 pt)	(1.0 pt)
Utilidad de Operación	65,139	47,217	17,922	38.0	175,475	146,045	29,429	20.2
Utilidad Neta	74,147	(20,385)	94,533	NA	259,073	50,006	209,068	NA
Margen de Utilidad Neta	20.1%	(7.5%)	27.6 pt	27.6 pt	34.3%	8.4%	25.9 pt	25.9 pt
Flujo de Operación	128,577	95,906	32,671	34.1	285,256	222,356	62,900	28.3
Ocupación	62.9%	65.6%	(2.7 pt)	(2.7 pt)	66.2%	68.0%	(1.8 pt)	(1.8 pt)
ADR	1,336	1,212	124	10.3	1,415	1,306	109	8.3
RevPAR	840	795	45	5.7	937	888	49	5.6

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:

Para HOTEL, la primera mitad del año ha sido sólida; con resultados del segundo trimestre que han excedido nuestras expectativas, gracias al positivo efecto de Semana Santa. En México, la industria del turismo continúa registrando un robusto crecimiento, acompañado por sólidos fundamentales. De acuerdo con el Banco de México, los ingresos por turismo de viajeros internacionales del periodo de enero a mayo del 2017 incrementaron en 10.2% contra el mismo periodo del año anterior, un buen indicador que supone deberíamos esperar resultados positivos para el sector por el resto del año.

Hace un par de meses, cerramos una relevante adquisición para la Compañía, correspondiente a la asociación al 50% de dos hoteles ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta. Donde, el hotel *Krystal Grand Los Cabos* fue oficialmente inaugurado en junio, con 454 habitaciones en operación, y el hotel *Krystal Grand Nuevo Vallarta* se encuentra en proceso de expansión y contará con 479 habitaciones al cierre de noviembre de 2017; actualmente el hotel ya está en operación y cuenta con 215 habitaciones. En términos de ocupación, el proceso de rampa “ramp up” del *hotel Krystal Grand Los Cabos* fue ligeramente menor a lo previsto durante los primeros meses de operación, no obstante, desde junio ya ha alcanzado los niveles esperados.

Profundizando en los resultados del trimestre, registramos cifras sólidas en todas nuestras líneas. Durante este trimestre, los ingresos totalizaron Ps. 368.3 millones y el UAFIDA ascendió a Ps. 109.7 millones, representando crecimientos de 36% y 35%, respectivamente, comparados con las cifras registradas en el 2T16. Por lo que se refiere a hoteles propios, alcanzamos un crecimiento en el RevPAR de 5.7% derivado de un 10.3% de crecimiento en ADR que más que compensó una menor ocupación, seguido de la incorporación del *Krystal Grand Los Cabos* y el *Krystal Grand Nuevo Vallarta* que están en etapa de estabilización.

En el trimestre también anunciamos dos nuevos contratos de operación para hoteles de terceros. El primero es el hotel *Ibis Irapuato* que consta de 140 habitaciones que ya se encuentran en operación desde junio. El segundo es el *hotel Zacatecas Centro Histórico Curio Collection by Hilton*, que contará con 32 habitaciones que están en proceso de construcción. Con estos contratos de operación, estamos alcanzando 12 hoteles de terceros incorporados a nuestro portafolio, muestra clara de la confianza que guardan los inversionistas inmobiliarios en la capacidad de operación de HOTEL.

Nos mantenemos optimistas con respecto a la segunda mitad del año por la apertura de las expansiones de los hoteles *Krystal Grand Punta Cancún* y *Hilton Puerto Vallarta*, en agosto y diciembre, respectivamente. Además, para septiembre, planeamos realizar la apertura de la primera torre del *Krystal Grand Suites* en la Ciudad de México; y la segunda torre, en octubre. Estas aperturas, de la mano del crecimiento en el *Krystal Grand Los Cabos* y de la incorporación de nuevas habitaciones provenientes de la expansión en el *hotel Krystal Grand Nuevo Vallarta*, impulsarán nuestro crecimiento durante la segunda mitad del año. Por ende, estamos confiados en cumplir con los objetivos de nuestra Guía de Resultados 2017, que contempla crecimientos de 40% y 45% en ingresos y UAFIDA, respectivamente.

Continuamos avanzando en el camino correcto para convertirnos en una empresa de hotelería líder en México. Estamos confiados que nuestro equipo directivo y base de colaboradores, reconocidos por su pasión y compromiso, combinados con altos niveles de eficiencia y crecimiento, nos permitirán alcanzar nuestro objetivo. Estamos agradecidos por la confianza y el apoyo que nos han concedido, 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 Grand Reforma Uno	500	-	Urbano	Gran Turismo	>36	Sí	Ciudad de México	Ciudad de México
5	Krystal Urban Cancún	231	100%	Urbano	4 estrellas	30	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	26	En Proceso	Estado de México	Estado de México
7	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	22	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
8	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	21	En Proceso	Paraíso	Tabasco
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	18	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
10	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	16	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
11	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	12	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
12	Krystal Pachuca	124	-	Urbano	4 estrellas	5	En Proceso	Pachuca	Hidalgo
13	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	1	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
Subtotal Urbano		2,624							
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	295	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
20	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	4	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
21	Krystal Grand Nuevo Vallarta	215	50%	Playa	Gran Turismo	4	En Proceso	Nuevo Vallarta	Jalisco
Subtotal Playa		2,640							
Total en Operación		5,264							
22	Krystal Grand Suites	200	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 3T-17		Ciudad de México	Ciudad de México
23	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 4T-18		Ciudad de México	Ciudad de México
24	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2T-19		Monterrey	Nuevo León
25	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-18		Zacatecas	Zacatecas
	Ampliación Krystal Grand Punta Cancún	100	100%	Playa	Gran Turismo	Apertura estimada 3T-17		Cancún	Quintana Roo
	Ampliación Hilton Puerto Vallarta	192	100%	Playa	Gran Turismo	Apertura estimada 4T-17		Puerto Vallarta	Jalisco
	Ampliación Krystal Puerto Vallarta	216	-	Playa	5 estrellas	Apertura estimada 4T-17		Puerto Vallarta	Jalisco
	Ampliación Krystal Grand Nuevo Vallarta	264	50%	Playa	Gran Turismo	Apertura estimada 4T-17		Nuevo Vallarta	Nayarit
Total en Construcción		1,422							
Total		6,686							

Al cierre del 2T17, HOTEL contaba con un total de 21 hoteles en operación, de los cuales 11 son propiedad de la Compañía³ y 10 propiedad de terceros⁴. Esto representa un crecimiento de 5 nuevas unidades en relación con los 16 hoteles operados al cierre del 2T16.

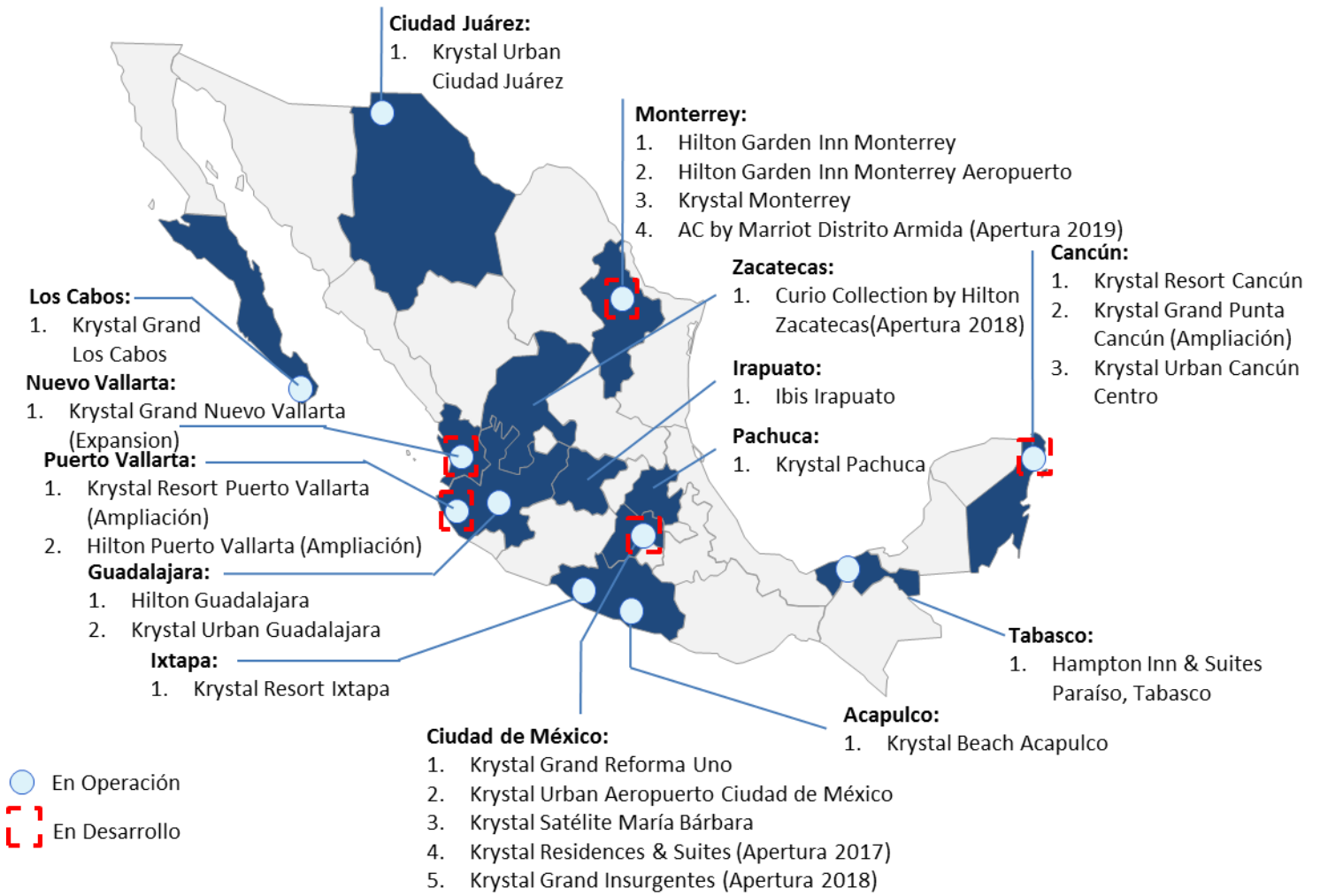
El número de habitaciones totales en operación al cierre del 2T17 fue de 5,264, un incremento del 23.4% en comparación con las 4,265 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 999 habitaciones agregadas, se adicionaron 1,159 y 160 fueron retiradas de operación por remodelación, pertenecientes al hotel *Hilton Puerto Vallarta*. De las 1,159 habitaciones adicionadas, 454 provienen de la apertura del hotel *Krystal Grand Los Cabos*, 215 provienen de la apertura del hotel *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, 124 de la apertura del hotel *Krystal Pachuca*, 207 de la apertura del hotel *Krystal Monterrey*, 140 de la apertura del hotel *Ibis Irapuato*, y 19 de la expansión del hotel *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 1,422 habitaciones en desarrollo, 450 en la Ciudad de México, 100 de la ampliación del hotel *Krystal Grand Punta Cancún*, 216 de la ampliación del hotel *Krystal Puerto Vallarta*, 192 de la ampliación del hotel *Hilton Puerto Vallarta* (160 en remodelación y 32 en desarrollo), 264 de la ampliación del hotel *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, y 32 habitaciones del hotel *Curio Collection Zacatecas* y 168 habitaciones del *AC by Marriot Distrito Armida* para un portafolio total de 25 hoteles y 6,686 habitaciones.

³ La Compañía opera los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, 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.

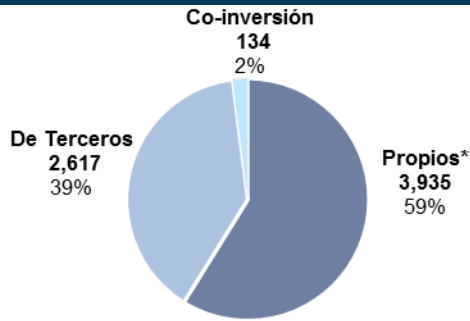
⁴ La Compañía opera el hotel *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro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

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



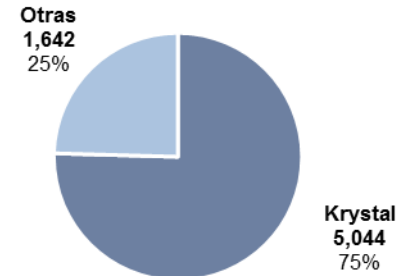
En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 2T17:

**Propiedad
(número de habitaciones)**

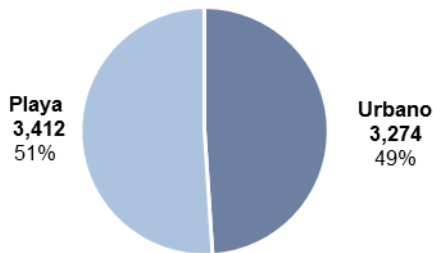


*Incluye los hoteles Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Vallarta, Krystal Insurgentes y Krystal Suites de los cuales somos dueños del 50% y operamos.

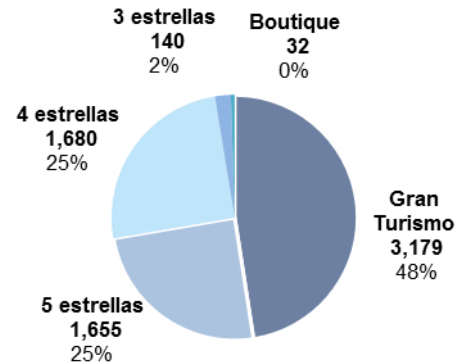
**Marca
(número de habitaciones)**



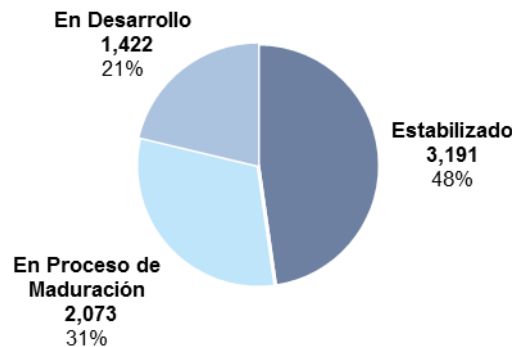
**Segmento
(número de habitaciones)**



**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 aquellos 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 2T17, HOTEL cuenta con 11 hoteles propios y 10 hoteles de terceros en administración.

De un total de 5,264 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 2T17 consideran 4,876 habitaciones hoteleras. La integración de las 388 habitaciones (227 de club vacacional y 161 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 2T17 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Cifras en Pesos	Segundo trimestre				Acumulado Enero a Junio			
	2017	2016	Var.	% Var.	2017	2016	Var.	% Var.
Clasificación de Hoteles								
Total Hoteles en Operación	21	16	5	31.3	21	16	5	31.3
Número de Habitaciones	4,876	3,968	908	22.9	4,621	3,916	705	18.0
Ocupación	66.9%	68.7%	(1.8 pt)	(1.8 pt)	69.1%	70.5%	(1.5 pt)	(1.5 pt)
ADR	1,413	1,293	120	9.3	1,490	1,365	124	9.1
RevPAR	944	888	57	6.4	1,029	963	66	6.8
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	11	9	2	22.2	11	9	2	22.2
Número de Habitaciones	2,815	2,172	643	29.6	2,601	2,120	481	22.7
Ocupación	62.9%	65.6%	(2.7 pt)	(2.7 pt)	66.2%	68.0%	(1.7 pt)	(1.7 pt)
ADR	1,336	1,212	124	10.3	1,415	1,306	109	8.3
RevPAR	840	795	45	5.7	937	888	49	5.6
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	6	5	1	20.0	6	5	1	20.0
Número de Habitaciones	1,621	1,326	295	22.2	1,621	1,326	295	22.2
Ocupación	68.6%	62.6%	6.0 pt	6.0 pt	68.9%	64.5%	4.3 pt	4.3 pt
ADR	1,421	1,087	334	30.7	1,529	1,176	353	30.0
RevPAR	976	681	294	43.2	1,053	759	294	38.7
1.2 Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	5	4	1	25.0	5	4	1	25.0
Número de Habitaciones	1,194	846	348	41.1	980	794	186	23.5
Ocupación	55.1%	70.2%	(15.1 pt)	(15.1 pt)	61.9%	73.7%	(11.8 pt)	(11.8 pt)
ADR	1,191	1,385	(194)	(14.0)	1,205	1,497	(292)	(19.5)
RevPAR	656	973	(316)	(32.5)	746	1,103	(357)	(32.4)
2 Hoteles en Administración⁽³⁾	10	7	3	42.9	10	7	3	42.9
Número de Habitaciones	2,061	1,796	265	14.8	2,020	1,796	224	12.5
Ocupación	72.3%	72.4%	(0.1 pt)	(0.1 pt)	72.7%	73.6%	(0.9 pt)	(0.9 pt)
ADR	1,504	1,382	123	8.9	1,577	1,430	147	10.3
RevPAR	1,087	1,000	87	8.7	1,147	1,052	94	9.0

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 Kystal Beach Acapulco evolucionó de hotel en etapa de maduración a estabilizado

(2) El cambio en el número de hoteles 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 2T16.

(3) El incremento en número de hoteles y habitaciones es derivado de la incorporación de los hoteles Krystal Monterrey, Krystal Pachuca e Ibis Irapuato que se integraron al portafolio de operaciones después del 2T16.

Resultados Financieros Consolidados

Estado de Resultados	Segundo Trimestre			Acumulado enero - junio		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
Ingresos Por Habitaciones	209,046	157,068	33.1	427,903	342,490	24.9
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	107,640	75,478	42.6	212,425	163,690	29.8
Otros Ingresos de Hoteles	28,719	22,290	28.8	66,456	50,434	31.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	22,931	17,080	34.3	48,592	37,452	29.7
Ingresos Totales	368,336	271,915	35.5	755,377	594,067	27.2
Costos y Gastos Operativos	156,682	106,710	46.8	291,878	220,581	32.3
Administración y Ventas	96,203	79,135	21.6	192,664	154,259	24.9
Otros Gastos	5,706	4,505	26.6	10,444	8,386	24.5
Depreciación	32,902	24,784	32.8	61,400	49,416	24.2
Total Costos y Gastos	291,493	215,135	35.5	556,385	432,642	28.6
Total Gastos No Recurrentes	11,705	9,564	22.4	23,517	15,379	52.9
UAFIDA	109,745	81,565	34.5	260,391	210,841	23.5
Margen de UAFIDA (%)	29.8%	30.0%	(0.2 pt)	34.5%	35.5%	(1.0 pt)
Utilidad de Operación	65,139	47,217	38.0	175,475	146,045	20.2
Margen de Utilidad de Operación (%)	17.7%	17.4%	0.3 pt	23.2%	24.6%	(1.4 pt)
Costo Financiero neto	38,828	(74,768)	NA	137,048	(80,756)	NA
Impuestos a la utilidad	30,619	(6,776)	NA	54,884	16,384	NA
Utilidad Neta	74,147	(20,385)	NA	259,073	50,006	NA
Margen de Utilidad Neta (%)	20.1%	(7.5%)	27.6 pt	34.3%	8.4%	25.9 pt

Ingresos Totales

En el 2T17, los Ingresos Totales incrementaron 35.5%, al pasar de Ps. 271.9 millones en 2T16 a Ps. 368.3 millones, impulsados por un crecimiento de 33.1% en Ingresos por Habitaciones, 42.6% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, 28.8% en Otros Ingresos de Hoteles y 34.3% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

El crecimiento en Ingresos Totales fue impulsado por: i) la apertura de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*; ii) el desempeño del hotel *Krystal Urban Cancún* que está en etapa de maduración; y iii) el sólido desempeño de los hoteles estabilizados, incluyendo los hoteles *Krystal Grand Punta Cancún* y *Krystal Beach Acapulco*.

Los Ingresos por Habitaciones incrementaron 33.1% en el 2T17 vs. el 2T16, derivado de un crecimiento del 23.4% en el número de habitaciones propias en operación y una mejora en el RevPAR del 5.7%, compuesta por una mejora del 10.3% en el ADR, que sobre-compensó una menor ocupación, resultado de la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que están en proceso de maduración.

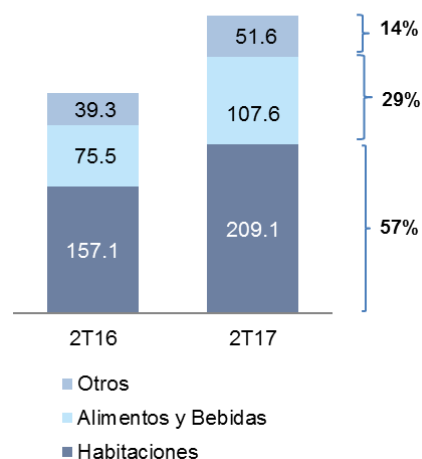
Durante el 2T17, el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 22.2% en el número de habitaciones operadas, acompañado por aumento de 30.7% en ADR y un incremento de 6.0 puntos porcentuales en ocupación, respecto al 2T16. El incremento en el número de habitaciones se debió a que el hotel *Krystal Beach Acapulco* cumplió 36 meses en operación y conforme a la clasificación de hoteles de la Compañía, evolucionó de etapa de maduración a hotel estabilizado.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración tuvo un decremento en el número de habitaciones por la reclasificación mencionada en el párrafo anterior, que se compensa parcialmente con la integración del *Krystal Grand Los*

Total de Ingresos

millones de pesos

△: 35.5%



Cabos y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* al portafolio. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR disminuyó 32.5%, impulsado por una caída del 14.0% en ADR y una disminución de 15.1 puntos porcentuales de ocupación, debido a la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* que se encuentran en su etapa inicial de maduración.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 42.6%, al pasar de Ps. 75.5 millones en el 2T16 a Ps. 107.6 millones en el 2T17. Aproximadamente, la mitad de dicho crecimiento se atribuye a la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y el *Krystal Grand Nuevo Vallarta* que se encuentran en su etapa inicial de maduración. El porcentaje restante provino principalmente del desempeño de los centros de consumo del hotel *Hilton Puerto Vallarta*.

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 28.8%, al pasar de Ps. 22.3 millones en el 2T16 a Ps. 28.7 millones en el 2T17, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros crecieron en 34.3% respecto del 2T16, debido a un crecimiento del 14.8% en el número de habitaciones operadas durante el periodo. El incremento del 8.7% en el RevPAR fue impulsado por el incremento de 8.9% en el ADR, y una tasa de ocupación que se mantuvo estable, como resultado de la reciente incorporación de 3 hoteles que inician su etapa de estabilización. El número de habitaciones operadas incrementó con la adición de los hoteles *Krystal Monterrey*, *Krystal Pachuca* e *Ibis Irapuato* bajo el esquema de contrato de administración, los cuales no formaban parte del portafolio durante el 2T16. 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

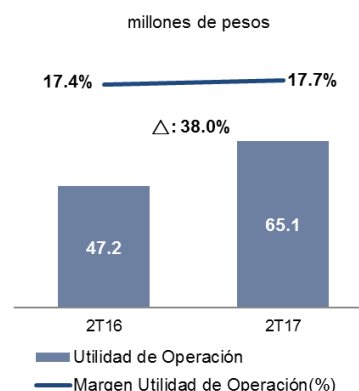
Los Costos y Gastos Operativos incrementaron 46.8%, al pasar de Ps. 106.7 millones en el 2T16 a Ps. 156.7 millones en el 2T17. El incremento se dio principalmente en costos directos, proporcionales al incremento en ingresos, y el incremento en cuotas por departamento proveniente de la adición de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Puerto Vallarta* al portafolio, así como por la curva de maduración presentada en el hotel *Krystal Urban Guadalajara*.

Por otro lado, los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 21.6%, de Ps. 79.1 millones en el 2T16 a Ps. 96.2 millones en el 2T17. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 26.1% de los ingresos, en comparación con el 29.1% del 1T16.

Utilidad de Operación

Durante el 2T17, la Utilidad de Operación incrementó 38.0% de Ps. 47.2 millones en el 2T16 a Ps. 65.1 millones. Este resultado fue impulsado por el efecto combinado del crecimiento en ventas, la incorporación al portafolio de los hoteles *Krystal Urban Guadalajara*, *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* como hoteles propios, y de los hoteles *Krystal Monterrey*, *Krystal Pachuca* e *Ibis Irapuato* bajo el esquema de contrato de administración para terceros. El margen de operación incrementó 0.3 puntos porcentuales de 17.4% en el 2T16 a 17.7% en el 2T17, debido principalmente al efecto de Semana Santa, que este año fue celebrada en abril.

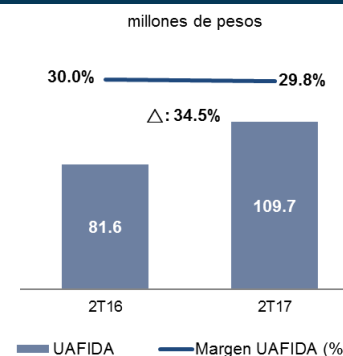
Utilidad de Operación



UAFIDA

Para el 2T17, la UAFIDA alcanzó Ps. 109.7 millones en comparación con Ps. 81.6 millones en el 2T16, un incremento de 34.5%. El margen UAFIDA del 2T17 disminuyó 0.2 puntos porcentuales, de 30.0% en el 2T16 a 29.8% en el 2T17.

UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	2T17	2T16	% Var.	YTD'17	YTD'16	% Var.
Utilidad de Operación	65,139	47,217	38.0	175,475	146,045	20.2
(+) Depreciación	32,902	24,784	32.8	61,400	49,416	24.2
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	9,676	6,338	52.7	20,521	10,835	89.4
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	2,029	3,226	(37.1)	2,996	4,544	(34.1)
UAFIDA	109,745	81,565	34.5	260,391	210,841	23.5
Margen UAFIDA	29.8%	30.0%	(0.2 pt)	34.5%	35.5%	(1.0 pt)

Costo Financiero Neto

Para el 2T17, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 74.8 millones en el 2T16 a una ganancia de Ps. 38.8 millones, debido principalmente al efecto de valuación a mercado del menor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares americanos.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de una pérdida de Ps. 20.4 millones en el 2T16 a una ganancia de Ps. 74.1 millones en el 2T17, impulsada por la utilidad cambiaria mencionada líneas arriba y una mayor utilidad de operación. El margen neto fue de 20.1% en el 2T17 comparado con el margen negativo de 7.5% en el 2T16, un incremento de 27.6 puntos porcentuales.

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	Segundo trimestre			Acumulado Enero-Junio		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación						
Utilidad neta	74,147	(20,385)	NA	259,073	50,006	NA
Depreciación y amortización	32,902	24,784	32.8	61,400	49,416	24.2
Impuestos a la utilidad	30,619	(6,776)	NA	54,884	16,384	NA
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(50,428)	71,516	NA	(169,335)	66,523	NA
Gasto por Intereses, neto	12,199	9,714	25.6	20,892	21,850	(4.4)
Otros costos financieros	1,938	761	NA	3,074	2,202	39.6
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	100,579	78,513	28.1	228,554	205,281	11.3
Capital de Trabajo	27,998	17,393	61.0	57,956	17,074	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	128,577	95,906	34.1	286,510	222,356	28.9
Partidas No Recurrentes	(81,881)	10,800	NA	(106,789)	(4,841)	NA
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	46,696	106,706	(56.2)	179,721	217,514	(17.4)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:	(255,458)	(119,902)	NA	(1,023,024)	(232,202)	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:	(47,645)	1,587,008	NA	(105,346)	1,608,288	NA
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(256,408)	1,573,812	NA	(948,649)	1,593,601	NA
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1,043,065	117,518	NA	1,731,587	97,729	NA
Efectivo y equivalentes al final del periodo	786,658	1,691,330	(53.5)	782,938	1,691,330	(53.7)
Efectivo en adquisición de negocio	(1,221)	-	NA	2,499	-	NA
Total Efectivo al final del periodo	785,437	1,691,330	(53.6)	785,437	1,691,330	(53.6)

El flujo de operación para el 2T17 fue de Ps. 128.6 millones, en comparación con Ps. 95.9 millones en el 2T16, lo cual representa un crecimiento del 34.1%. Dicho incremento se debe principalmente a la variación en capital de trabajo, impulsada por la incorporación de *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Junio-17	Junio-16	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	785,436	1,691,328	(905,892)	(53.6%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	165,976	351,175	(185,199)	(52.7%)
Impuestos acreditables	287,883	116,795	171,088	NA
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	11,726	10,250	1,475	14.4%
Total del activo circulante	1,251,021	2,169,549	(918,528)	(42.3%)
Efectivo restringido	65,499	60,248	5,251	8.7%
Inmuebles, mobiliario y equipo	5,393,146	2,791,149	2,601,998	93.2%
Activos fijos no productivos	1,539,569	247,767	1,291,802	NA
Otras Partidas de activo no circulante	463,424	266,587	196,837	73.8%
Total del activo no circulante	7,461,639	3,365,751	4,095,888	NA
Total Activo	8,712,659	5,535,300	3,177,360	57.4%
Vencimientos circulantes de la deuda	124,474	101,687	22,787	22.4%
Otros pasivos circulantes	1,089,939	201,109	888,830	NA
Total del pasivo circulante	1,214,413	302,796	911,617	NA
Deuda a largo plazo	1,332,392	1,132,124	200,268	17.7%
Otros pasivos no circulantes	700,699	89,348	611,351	NA
Total del pasivo no circulante	2,033,091	1,221,472	811,619	66.4%
Total del capital contable	5,465,156	4,011,032	1,454,123	36.3%
Total Pasivo y Capital	8,712,659	5,535,300	3,177,360	57.4%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 2T17, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 785.4 millones, derivado principalmente de la oferta pública secundaria "follow-on", que la Compañía llevó a cabo durante el mes de junio del 2016. Del total en caja y bancos, Ps. 201.3 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 649.7 millones está en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro disminuyó 52.7%, de Ps. 351.2 millones en el 2T16 a Ps. 166 millones para el 2T17. En el 2T16, este concepto se encontraba en niveles extraordinariamente elevados por la cuenta por cobrar pendiente con el intermediario colocador líder, relacionados al ejercicio de la opción de sobreasignación del follow-on.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 5,393.1 millones al cierre del 2T17, un incremento del 93.2% respecto a los Ps. 2,791.1 millones al cierre del 2T16. El incremento se debe 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 renovaciones que se llevaron a cabo en los hoteles *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, *Hilton Guadalajara* y *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Cifras en miles de Pesos	2T17		YTD'17	
	Monto	% Total	Monto	% Total
Capex Ejercido durante el periodo				
Hoteles en desarrollo	224,327	86.8%	374,475	87.0%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propic	19,946	7.7%	29,028	6.7%
Capex ordinario	14,075	5.4%	26,087	6.1%
Nuevos centros de consumo	0	0.0%	795	0.2%
Total Capex	258,348	100.0%	430,384	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 2T17, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 605.9 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA últimos 12 meses de 1.3x. El 80.5% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 4.36%, y el 19.5% restante está denominada en pesos mexicanos con un costo financiero ponderado de 10.43%. Adicionalmente, el 91.4% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 2T17, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 2.8%, pasando de Ps. 18.5550 al 31 de marzo de 2017 a Ps. 18.0279 al 30 de junio de 2017, teniendo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 2T17 la posición corta en dólares americanos fue de USD 29.0 millones o el equivalente a Ps. 523.4 millones.

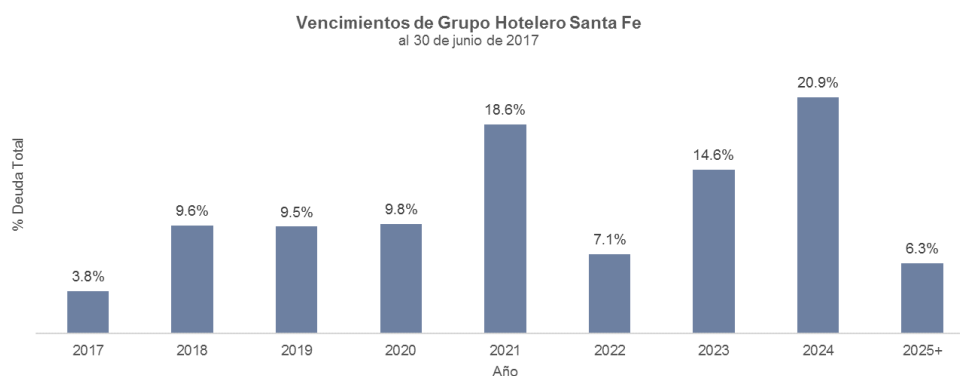
A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	28,532	95,943	124,474
Largo Plazo	256,314	1,076,078	1,332,392
Total	284,846	1,172,021	1,456,866
% Total	19.6%	80.4%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	10.43%	4.36%	5.55%
Efectivo y equivalentes	191,933	593,629	785,562
Efectivo restringido	9,336	56,038	65,374
Caja y bancos**	201,269	649,667	850,936
Deuda Neta	83,577	522,354	605,931

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de Junio, 2017) 1.3x

*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 mexicanos y dólares americanos. Tanto la deuda en pesos mexicanos como en dólares americanos tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR), con valor del ejercicio en 7.5% y 2.0%, respectivamente.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 30 de junio del 2017, que fue de 18.0279 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos

Análisis Cobertura Cambiaria	Segundo Trimestre 2017			Acumulado Enero - Junio		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	238,078	130,258	368,336	466,658	288,719	755,377
% de Ingresos Totales	64.6%	35.4%	100.0%	61.8%	38.2%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	251,562	39,931	291,493	481,281	75,104	556,385
(-) Gastos No Recurrentes	11,705	-	11,705	23,517	-	23,517
Utilidad de Operación	(25,189)	90,327	65,138	(38,140)	213,615	175,475
(+) Depreciación	32,902	-	32,902	61,400	-	61,400
Flujo de Operación	7,713	90,327	98,040	23,260	213,615	236,875
% de Flujo de Operación Total	7.9%	92.1%	100.0%	9.8%	90.2%	100.0%
Interés	5,039	14,565	19,604	9,481	33,425	42,906
Capital	7,359	20,910	28,269	12,513	60,445	72,958
Total Servicio de Deuda	12,398	35,476	47,874	21,994	93,870	115,864
Ratio de Cobertura de Intereses ¹	1.5x	6.2x	5.0x	2.5x	6.4x	5.5x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda ²	0.6x	2.5x	2.0x	1.1x	2.3x	2.0x

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

Durante el 2T17, aproximadamente el 35.4% de los ingresos y el 92.1% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares americanos. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital, a razón de 2.5x para el 2T17; 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 2T17, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 2.0x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 649.7 millones de pesos al cierre del 2T17, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 2T17 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 3 de mayo, la Compañía anunció que el propietario del hotel *Krystal Grand Reforma* (la "Propiedad") le informó a HOTEL sobre la firma de un contrato de compraventa sujeto a ciertas condiciones suspensivas y aprobaciones gubernamentales para la venta de la Propiedad, en respuesta a una oferta no solicitada de un posible comprador; y que dicha oferta requiere como condición para el cierre que se lleve a cabo la cancelación del contrato de operación actual de la Propiedad. Por lo tanto, de confirmarse las condiciones antes mencionadas, HOTEL estaría dejando de operar la Propiedad con su marca a partir del 31 de julio de 2017.
- El 5 de junio, la Compañía anunció la firma de un contrato de operación del hotel *Ibis en Irapuato*, un hotel tres estrellas de 140 habitaciones ubicado en Irapuato, Guanajuato. El hotel está dentro de un desarrollo de uso mixto junto a comercios y servicios, mismo que es operado por HOTEL desde junio bajo la franquicia de Accor, un grupo hotelero francés multinacional.
- El 6 de junio, la Compañía anunció la firma de un contrato de operación del hotel boutique *Zacatecas Centro Histórico Curio Collection by Hilton* de 32 suites ubicado en Zacatecas, Zacatecas. El hotel que es propiedad de un tercero y se localiza en el centro histórico de Zacatecas y se encuentra en un edificio histórico del siglo XIX en el que se albergó el Banco de Zacatecas en la época del porfiriato. Dicho edificio está en etapa de remodelación y se espera que la inauguración del hotel se lleve a cabo en la segunda mitad del 2018.

Datos de la Conferencia Telefónica del 2T17:

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

Fecha: viernes 21 de julio de 2017
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 *Power Point* se deberá ingresar a la siguiente página de internet: <http://www.gsf-hotels.com/investors>

Acerca de Grupo Hotelero Santa Fe

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 en el uso de la propiedad de la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre del 2016, contaba con más de 2,800 colaboradores en 23 hoteles a lo largo del país, y generó ingresos por Ps. 1,221 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.

Estados de Resultados Consolidados

Periodo de seis meses terminados al 30 de Junio 2017

(Miles de pesos mexicanos)

	Segundo Trimestre			Acumulado enero - junio		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
INGRESOS						
Habitaciones	209,046	157,068	33.1	427,903	342,490	24.9
Alimentos y Bebidas	107,640	75,478	42.6	212,425	163,690	29.8
Otros Ingresos de Hoteles	28,719	22,290	28.8	66,456	50,434	31.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	22,931	17,080	34.3	48,592	37,452	29.7
TOTAL INGRESOS	368,336	271,915	35.5	755,377	594,067	27.2
COSTOS Y GASTOS						
Costos y gastos Operativos	156,682	106,710	46.8	291,878	220,581	32.3
Administración y ventas	96,203	79,135	21.6	192,664	154,259	24.9
Predial y seguros	5,706	4,505	26.6	10,444	8,386	24.5
Depreciación y Amortización	32,902	24,784	32.8	61,400	49,416	24.2
TOTAL COSTOS Y GASTOS	291,493	215,135	35.5	556,385	432,642	28.6
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	9,676	6,338	52.7	20,521	10,835	89.4
Otros gastos no recurrentes	2,029	3,226	(37.1)	2,996	4,544	(34.1)
UAFIDA	109,745	81,565	34.5	260,391	210,841	23.5
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>29.8%</i>	<i>30.0%</i>	<i>(0.2 pt)</i>	<i>34.5%</i>	<i>35.5%</i>	<i>(1.0 pt)</i>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	65,139	47,217	38.0	175,475	146,045	20.2
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>17.7%</i>	<i>17.4%</i>	<i>0.3 pt</i>	<i>23.2%</i>	<i>24.6%</i>	<i>(1.4 pt)</i>
Gasto por intereses, neto	(12,199)	(9,714)	25.6	(20,892)	(21,850)	(4.4)
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	52,965	(64,294)	NA	161,015	(56,704)	NA
Otros costos financieros	(1,938)	(761)	NA	(3,074)	(2,202)	39.6
Costo financiero, neto	38,828	(74,768)	NA	137,048	(80,756)	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	799	390	NA	1,434	1,100	30.4
Utilidad antes de Impuestos	104,766	(27,161)	NA	313,957	66,389	NA
Impuestos a la utilidad	30,619	(6,776)	NA	54,884	16,384	NA
Utilidad Neta	74,147	(20,385)	NA	259,073	50,006	NA
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>20.1%</i>	<i>-7.5%</i>	<i>27.6 pt</i>	<i>34.3%</i>	<i>8.4%</i>	<i>25.9 pt</i>

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 30 de Junio 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	785,436	1,691,328	(905,892)	(54%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	101,681	67,220	34,462	51%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,906	14,744	5,162	35%
Impuestos acreditables	287,883	116,795	171,088	NA
Otros activos circulantes	44,389	269,212	(224,823)	(84%)
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	11,726	10,250	1,475	14%
Total del activo circulante	1,251,021	2,169,549	(918,528)	(42%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	65,499	60,248	5,251	9%
Inmuebles, mobiliario y equipo	5,393,146	2,791,149	2,601,998	93%
Activos fijos no productivos	1,539,569	247,767	1,291,802	NA
Otros activos	47,441	40,000	7,441	19%
Inversiones en acciones	34,359	31,328	3,031	10%
Impuestos a la utilidad diferidos	103,775	87,264	16,511	19%
Crédito mercantil	277,848	107,994	169,854	NA
Total del activo no circulante	7,461,639	3,365,751	4,095,888	NA
Total activo	8,712,659	5,535,300	3,177,360	57%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	124,474	101,687	22,787	22%
Proveedores	76,144	63,896	12,248	19%
Pasivos acumulados	863,360	82,289	781,072	NA
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,093	4	10,088	NA
Impuestos por pagar	90,375	25,801	64,574	NA
Anticipos de clientes	49,967	29,118	20,848	72%
Total del pasivo circulante	1,214,413	302,796	911,617	NA
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	1,332,392	1,132,124	200,268	18%
Otros pasivos no circulantes	700,699	89,348	611,351	NA
Total del pasivo no circulante	2,033,091	1,221,472	811,619	66%
Total del pasivo	3,247,504	1,524,268	1,723,236	NA
Capital contable				
Capital social	3,441,756	3,407,534	34,222	1%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0%
Utilidad del año	259,073	50,000	209,073	NA
Utilidades retenidas	382,962	222,974	159,988	72%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,354,284	3,951,001	403,283	10%
Participación no controladora	1,110,871	60,031	1,050,840	NA
Total del capital contable	5,465,156	4,011,032	1,454,123	36%
Total pasivo y capital contable	8,712,659	5,535,300	3,177,360	57%

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodo de seis meses terminados el 30 de junio 2017 y 2016

Cifras en miles de Pesos	Second Quarter		6 months ended June	
	2017	2016	2017	2016
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	74,147	(20,385)	259,073	50,006
Depreciación y amortización	32,902	24,784	61,400	49,416
Impuestos a la utilidad	30,619	(6,776)	54,884	16,384
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(50,428)	71,516	(169,335)	66,523
Gasto por Intereses, neto	12,199	9,714	20,892	21,850
Otros costos financieros	1,938	761	3,074	2,202
Participación no controladora	(799)	(1,100)	(1,434)	(1,100)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	100,579	78,513	228,554	205,281
Cuentas por cobrar a clientes	3,257	31,756	(16,893)	7,918
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(3,042)	738	(6,116)	(7,741)
Otros activos circulantes	(8,149)	(5,925)	(13,209)	(10,883)
Impuestos acreditables	54,068	(9,788)	50,181	(3,072)
Proveedores	(2,182)	(10,940)	2,552	13,312
Pasivos acumulados	(26,887)	24,672	9,327	24,150
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,958	3	6,704	(51)
Anticipos de clientes	8,671	(575)	24,593	9,026
Impuestos por pagar	(695)	(12,547)	818	(15,583)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	128,577	95,906	286,510	222,356
Partidas no recurrentes				
Pasivos Acumulados	(49,801)	-	(49,801)	(4,410)
IVA pagado en adquisición inmueble	(32,080)	10,800	(56,989)	(431)
Income in acquisition of Dollars	-	-	-	-
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	46,696	106,706	179,721	217,514
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:				
Cambio en efectivo restringido	(3,894)	(3,686)	1,987	(3,456)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(258,349)	(120,752)	(430,384)	(255,363)
Adquisición de negocio (KGLC y KGNV)	-	0	(610,226)	4,410
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	(105)	-	(156)	4,410
Inversión en asociada	201	659	181	49
Otros activos y pasivos netos	(858)	2,376	(1,370)	15,848
Intereses ganados	7,546	1,502	16,945	1,900
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(255,458)	(119,902)	(1,023,024)	(232,202)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	-	1,768,886	-	1,768,886
Sobreasignación por cobrar	-	(238,719)	-	(238,719)
Incremento neto en capital pagado de compañías controladas	(27)	43	-	60,031
Recompra de acciones	255	(5,425)	10,517	(8,235)
Préstamos obtenidos	-	100,000	-	100,000
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(47,874)	(37,777)	(115,864)	(73,675)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(47,645)	1,587,008	(105,346)	1,608,288
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(256,408)	1,573,812	(948,649)	1,593,601
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1,043,065	117,518	1,731,587	97,729
Efectivo y equivalentes al final del periodo	786,658	1,691,330	782,938	1,691,330
Efectivo en adquisición de negocio	(1,221)	-	2,499	-
Total Efectivo al final del periodo	785,437	1,691,330	785,437	1,691,330

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 2T17 consideran 4,876 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,264. La integración de las 388 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 227 habitaciones de Club Vacacional⁷
- ii) El efecto de 161 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 393 habitaciones de 454 habitaciones del hotel *Krystal Grand Los Cabos* estuvieron disponibles en el trimestre al alinearse las habitaciones a los estándares *Krystal Grand* (61 habitaciones menos)
 - b. 40 habitaciones de 140 habitaciones del hotel *Ibis Irapuato* estuvieron disponibles en el trimestre ya que se empezó a operar a lo largo de junio (100 habitaciones menos)

Las métricas operativas para el Acumulado 2017 consideran 4,621 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,264. La integración de las 643 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 227 habitaciones de Club Vacacional⁸
- ii) El efecto de 415 habitaciones menos durante el periodo debido a:
 - a. 250 habitaciones de 454 habitaciones del *Krystal Grand Los Cabos* estuvieron disponibles en el trimestre ya que se empezó a operar desde finales de Marzo (204 habitaciones menos)
 - b. 145 habitaciones de 215 habitaciones del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles en el trimestre ya que se empezó a operar desde finales de Marzo (70 habitaciones menos)
 - c. 103 habitaciones de 124 habitaciones del *Krystal Pachuca* estuvieron disponibles en el trimestre ya que se empezó a operar desde Febrero (21 habitaciones menos)
 - d. 20 habitaciones de 140 habitaciones del *Ibis Irapuato* estuvieron disponibles en el trimestre ya que se empezó a operar desde junio (120 habitaciones menos)
- iii) 1 habitación en proceso de renovación en el *Krystal Urban Cancún*

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

Habitaciones 2T17	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones YTD'17	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	2,815	2,061	4,876	En Operación	2,601	2,020	4,621
Club Vacacional	53	174	227	Club Vacacional	53	174	227
No Disponibles	61	100	161	No Disponibles	274	141	415
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	1	-	1
Nueva Ampliación	-	-	-	Nueva Ampliación	-	-	-
Total Habitaciones	2,929	2,335	5,264	Total Habitaciones	2,929	2,335	5,264

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.