



## HOTEL reporta incrementos de doble dígito en Ingresos Totales y UAFIDA en el 3T17

Ciudad de México, a 25 de octubre de 2017 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al tercer trimestre del año terminado el 30 de septiembre de 2017 (“3T17”). 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 UAFIDA<sup>1</sup> alcanzó los Ps. 121.1 millones en el 3T17, un incremento de 11.8% comparado con el 3T16, impulsado principalmente por el crecimiento de ingresos. El margen UAFIDA se contrajo a 31.5%, derivado de una menor ocupación, a consecuencia de factores externos tales como huracanes, lluvias y terremotos entre otros
- Los Ingresos Totales para el 3T17 alcanzaron Ps. 384.8 millones, un crecimiento de 24.7% comparado con el 3T16, impulsados por crecimientos de: i) 20.8% en Ingresos por Habitaciones; ii) 45.2% en Ingresos de Alimentos y Bebidas; y iii) 15.6% en Otros Ingresos de Hoteles que más que compensaron una disminución de 14.1% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros debido a la venta del Krystal Grand Reforma.
- La Utilidad Neta por el 3T17 fue de Ps. 45.1 millones, lo que representa una disminución de 29.9% contra la utilidad de Ps.64.4 millones en el mismo trimestre de 2016. Esta variación se debe al mayor costo financiero neto, impulsado por un costo financiero menor en el 3T16 debido a los intereses generados en el dicho trimestre por el los fondos recibidos del follow-on.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación del 3T17 fue de Ps. 102.5 millones, un aumento de 3.2% sobre los Ps. 99.4 millones del 3T16. Dicho incremento fue impulsado por un mayor flujo antes de variaciones de capital de trabajo que logró compensar un mayor capital de trabajo debido a la incorporación de Krystal Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Los Cabos.
- La razón Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) se ubicó en 1.6x al cierre del 3T17. El flujo de operación en dólares representó el 55.0% del flujo total, brindando una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 12.1%, al pasar de 4,472 en el 3T16 a 5,014 en el 3T17.
- El RevPAR<sup>2</sup> de los hoteles propios registró una disminución de 9.0% en el 3T17 respecto del 3T16, derivado de una menor ocupación, afectada por factores externos tales como huracanes, lluvias y terremotos entre otros.
- La Compañía anuncia su guía actualizada de resultados estimados para el año 2017: Ingresos 2017e: Ps. 1,550 millones. UAFIDA 2017e: Ps. 530 millones. Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00.

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2017	2016	Var.	% Var.	2017	2016	Var.	% Var.
Ingresos	384,812	308,471	76,341	24.7	1,140,188	902,537	237,651	26.3
UAFIDA	121,126	108,300	12,826	11.8	381,517	319,141	62,376	19.5
Margen de UAFIDA	31.5%	35.1%	(3.6 pt)	(3.6 pt)	33.5%	35.4%	(1.9 pt)	(1.9 pt)
Utilidad de Operación	81,089	77,249	3,839	5.0	256,564	223,295	33,269	14.9
Utilidad Neta	45,146	64,402	-19,255	(29.9)	304,220	114,401	189,818	NA
Margen de Utilidad Neta	11.7%	20.9%	(9.1 pt)	(9.1 pt)	26.7%	12.7%	14.0 pt	14.0 pt
Flujo de Operación	102,528	99,356	3,172	3.2	389,038	314,692	74,346	23.6
Ocupación	61.9%	69.8%	(7.9 pt)	(7.9 pt)	64.7%	68.6%	(4.0 pt)	(4.0 pt)
ADR	1,339	1,305	34	2.6	1,389	1,306	83	6.3
RevPAR	829	911	-82	(9.0)	898	896	2	0.3

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

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

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

## Comentario del Director General

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

El 2017 se perfila a ser un gran año para la industria turística mexicana, que sigue manteniendo un robusto crecimiento, apoyado por sólidos fundamentales subyacentes. De acuerdo con cifras de la Secretaría de Turismo, los visitantes extranjeros a México crecieron un 12% en el primer semestre del 2017 y la inversión extranjera en el sector turístico, acumulada al cierre del mismo periodo, es casi el doble de la registrada para todo el año 2016.

HOTEL obtuvo sólidos resultados durante los primeros nueve meses del año, con un crecimiento igual o superior al 20% tanto en ingresos como en UAFIDA. En relación con los resultados trimestrales, los ingresos y el EBITDA aumentaron en un 25% y 12%, respectivamente, en comparación con el 3T16. Estos números fueron menores a lo esperado ya que la ocupación en el trimestre se vio afectada por diversos factores externos. En primer lugar, los efectos de los huracanes y el mal tiempo impactaron los mercados de Los Cabos, Vallarta y Cancún, entre otros, afectando la operación de nuestras propiedades. En segundo lugar, el terremoto ocurrido en México generó una desaceleración de la actividad turística en todo el país. En tercer lugar los fenómenos meteorológicos que impactaron Texas y Florida generaron algunas cancelaciones de viaje por parte de clientes estadounidenses a México. Además, este año no hubo un puente festivo por el Día de la Independencia de México, ya que el 16 de septiembre fue sábado. Por último, se tiene la Advertencia de Viaje emitida por el gobierno de los Estados Unidos para destinos turísticos en México, que impactó los viajes de clientes de EE.UU.. Todos estos factores, combinados con la incorporación de nuevos hoteles durante el año, que recién iniciaron su curva de maduración, dieron como resultado una ocupación del portafolio de hoteles propios de 61.9%, 8 puntos porcentuales por debajo de lo registrado en el 3T16, pero aún encima del promedio del país.

En cuanto a apertura de hoteles, anunciamos un par este trimestre. Primero, la apertura de la torre "Altitude" del *Krystal Grand Cancún*, sumando 100 suites a las 295 existentes en el hotel, que cuenta con un ADR 50% superior al del promedio de la Compañía. La inversión del proyecto estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 222 millones. En segundo lugar, anunciamos la apertura del hotel *Krystal Grand Suites*, ubicado en Insurgentes Sur, contando con 150 suites de larga estadia equipadas con cocineta. La inversión en el proyecto estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 493 millones de pesos. El hotel arrancó con su etapa de preapertura a finales del trimestre, conforme a lo planeado.

Estamos aguardando el cuarto trimestre del año con gran entusiasmo, ya que todos los hoteles que inauguramos este año habrán cumplido un trimestre completo en operación, a lo que se añade las ampliaciones de los hoteles *Krystal Grand Nuevo Vallarta* y el *Hilton Puerto Vallarta*, próximas a inaugurarse en el 4T17.

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 Urban Cancún	231	100%	Urbano	4 estrellas	34	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
5	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	29	En Proceso	Estado de México	Estado de México
6	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	25	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraiso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	24	En Proceso	Paraiso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	21	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	19	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	15	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Krystal Pachuca	124	-	Urbano	4 estrellas	8	En Proceso	Pachuca	Hidalgo
12	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	4	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
13	Krystal Grand Suites	150	50%	Urbano	Gran Turismo	1	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
<b>Subtotal Urbano</b>		<b>2,274</b>							
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	215	50%	Playa	Gran Turismo	7	En Proceso	Nuevo Vallarta	Jalisco
<b>Subtotal Playa</b>		<b>2,740</b>							
<b>Total en Operación</b>		<b>5,014</b>							
22	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 4T-18		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 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
<b>Total en Construcción</b>		<b>1,122</b>							
<b>Total</b>		<b>6,136</b>							

Al cierre del 3T17, HOTEL contaba con un total de 21 hoteles en operación, de los cuales 12 son propiedad de la Compañía<sup>3</sup> y 9 propiedad de terceros<sup>4</sup>. Esto representa un crecimiento de 4 nuevas unidades en relación con los 17 hoteles operados al cierre del 3T16.

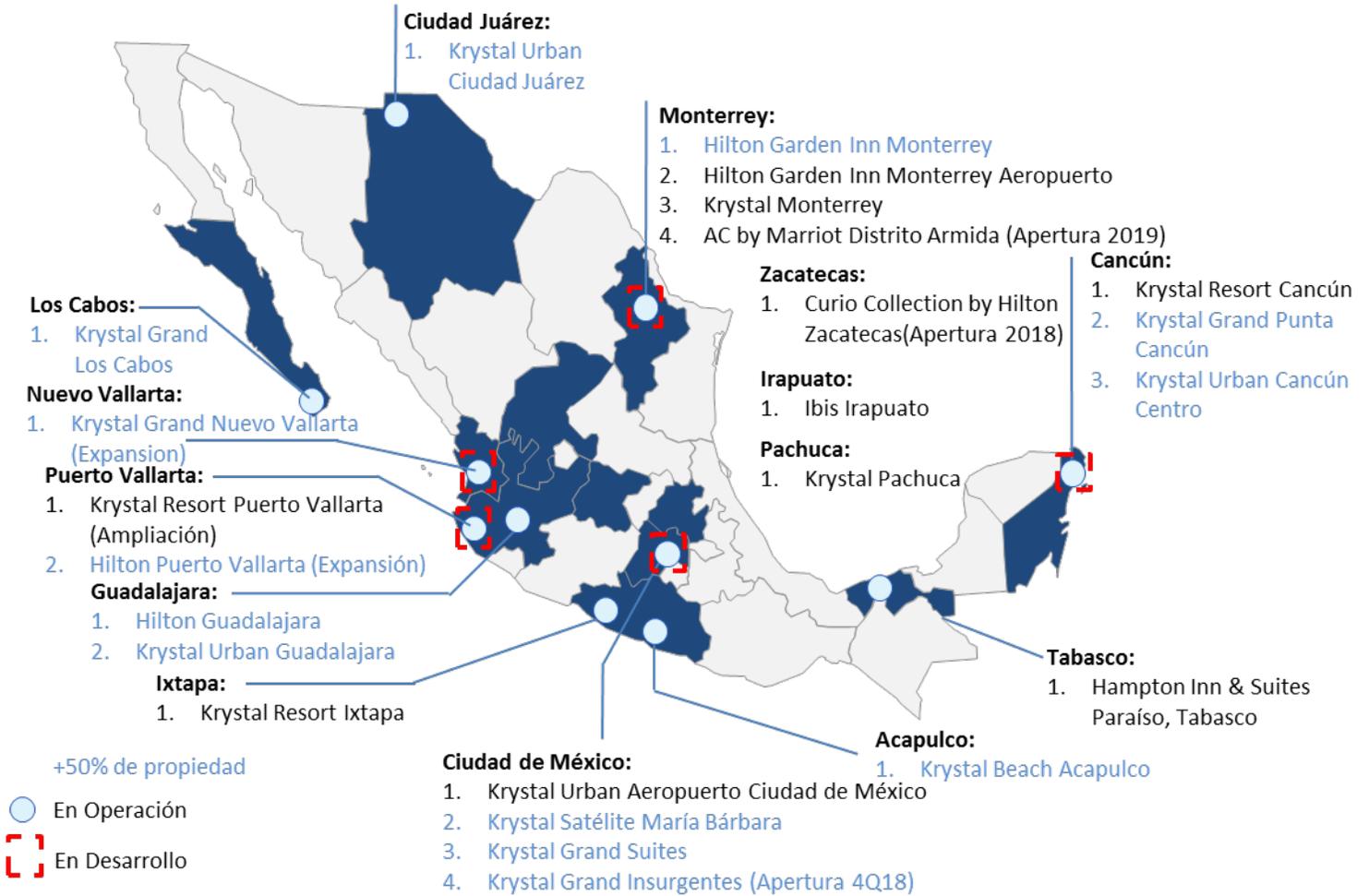
El número de habitaciones totales en operación al cierre del 3T17 fue de 5,014, un incremento del 12.1% en comparación con las 4,472 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 542 habitaciones netas agregadas, se adicionaron 1,202 y 660 fueron restadas de la operación, donde 500 fueron disminuidas por la venta del hotel *Krystal Grand Reforma* y 160 se encuentran en remodelación en el hotel *Hilton Puerto Vallarta*. De las 1,202 habitaciones adicionadas, 454 provienen de la apertura del hotel *Krystal Grand Los Cabos*, 215 de la apertura del hotel *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, 100 de la expansión del hotel *Krystal Grand Cancún*, 124 de la apertura del hotel *Krystal Pachuca*, 140 de la apertura del hotel *Ibis Irapuato*, 150 de la apertura del hotel *Krystal Grand Suites Insurgentes* y 19 de la expansión del hotel *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 1,122 habitaciones en desarrollo, 250 en la Ciudad de México, 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*, 32 habitaciones del hotel *Curio Collection Zacatecas* y 168 habitaciones del *AC by Marriot Distrito Armida* para un portafolio total de 24 hoteles y 6,136 habitaciones.

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

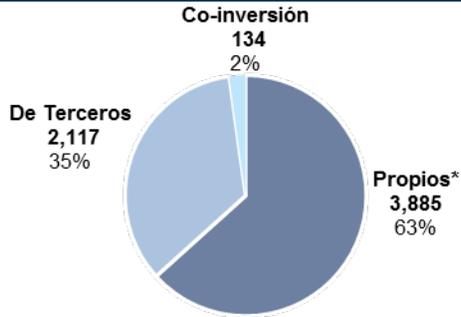
<sup>4</sup> La Compañía opera el hotel *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen 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:



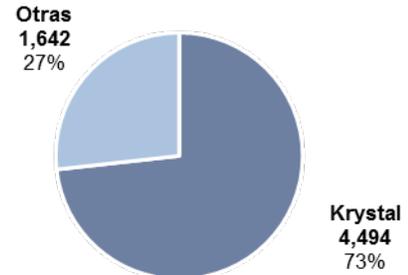
En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 3T17:

**Propiedad  
(número de habitaciones)**

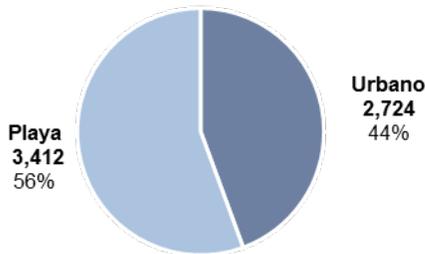


\*Incluye los hoteles Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Vallarta, Krystal Insurgentes y Krystal Suites de los cuales somos dueños del 50% y operamos.

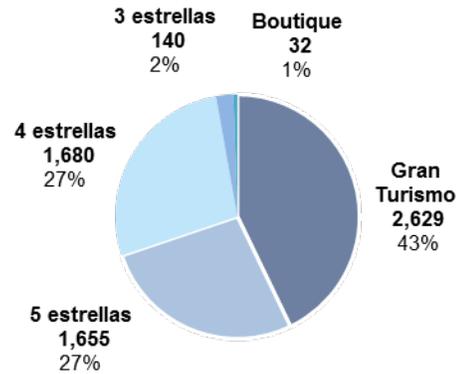
**Marca  
(número de habitaciones)**



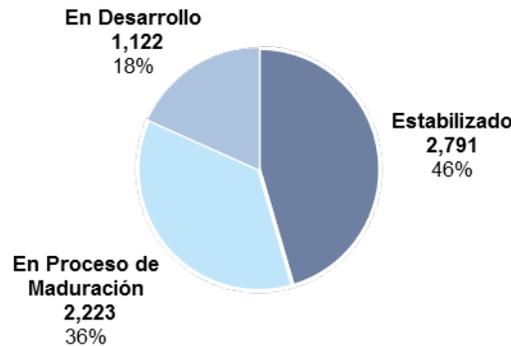
**Segmento  
(número de habitaciones)**



**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 3T17, HOTEL cuenta con 12 hoteles propios y 10 hoteles de terceros en administración.

De un total de 5,014 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T17 consideran 4,714 habitaciones hoteleras. La integración de las 300 habitaciones (227 de club vacacional y 73 no disponibles), que se excluyen en el presente análisis, se detalla al final del reporte en el Anexo 1. Las cifras operativas del 3T17 aun incluyen el Krystal Grand Reforma que se vendió hasta finales de Julio del presente año.

Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 3T17 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	Tercer trimestre				Acumulado Enero a Septiembre			
	2017	2016	Var.	% Var.	2017	2016	Var.	% Var.
<b>Total Hoteles en Operación</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>29.4</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>29.4</b>
Número de Habitaciones	4,714	4,175	539	12.9	4,652	4,003	649	16.2
Ocupación	63.8%	69.8%	(6.0 pt)	(6.0 pt)	67.3%	70.3%	(3.0 pt)	(3.0 pt)
ADR	1,362	1,350	11	0.8	1,448	1,360	88	6.5
RevPAR	869	943	(74)	(7.9)	974	956	18	1.9
<b>1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>33.3</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>33.3</b>
Número de Habitaciones	2,885	2,172	713	32.8	2,696	2,137	559	26.1
Ocupación	61.9%	69.8%	(7.9 pt)	(7.9 pt)	64.7%	68.6%	(3.9 pt)	(3.9 pt)
ADR	1,339	1,305	34	2.6	1,389	1,306	83	6.3
RevPAR	829	911	(82)	(9.0)	898	896	2	0.3
<b>1.1 Hoteles Propios Estabilizados</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones	1,662	1,621	41	2.6	1,635	1,621	14	0.9
Ocupación	65.9%	70.3%	(4.5 pt)	(4.5 pt)	67.8%	69.7%	(1.8 pt)	(1.8 pt)
ADR	1,458	1,381	76	5.5	1,505	1,380	125	9.0
RevPAR	960	972	(12)	(1.2)	1,021	961	60	6.2
<b>1.2 Hoteles Propios en Maduración <sup>(1)</sup></b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>100.0</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>100.0</b>
Número de Habitaciones	1,223	551	672	122.0	1,061	516	545	105.5
Ocupación	56.5%	68.2%	(11.7 pt)	(11.7 pt)	59.8%	65.3%	(5.5 pt)	(5.5 pt)
ADR	1,151	1,074	77	7.2	1,185	1,056	129	12.2
RevPAR	650	732	(82)	(11.2)	709	690	19	2.8
<b>2 Hoteles en Administración <sup>(2)</sup></b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>25.0</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>25.0</b>
Número de Habitaciones	1,829	2,003	(174)	(8.7)	1,956	1,866	90	4.9
Ocupación	66.8%	69.8%	(3.1 pt)	(3.1 pt)	70.8%	72.2%	(1.4 pt)	(1.4 pt)
ADR	1,395	1,399	(4)	(0.3)	1,523	1,419	104	7.3
RevPAR	931	977	(46)	(4.7)	1,079	1,025	54	5.2

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 el número de hoteles es debido a la incorporación de los hoteles Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Suites que no formaban parte del portafolio en el 3T16

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

## Resultados Financieros Consolidados

Estado de Resultados	Tercer Trimestre			Acumulado enero - septiembre		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
Ingresos Por Habitaciones	219,971	182,055	20.8	647,875	524,545	23.5
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	119,321	82,154	45.2	331,746	245,845	34.9
Otros Ingresos de Hoteles	29,208	25,276	15.6	95,664	75,711	26.4
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	16,311	18,985	(14.1)	64,903	56,437	15.0
<b>Ingresos Totales</b>	<b>384,812</b>	<b>308,471</b>	<b>24.7</b>	<b>1,140,188</b>	<b>902,537</b>	<b>26.3</b>
Costos y Gastos Operativos	165,722	115,872	43.0	457,599	336,453	36.0
Administración y Ventas	91,828	79,884	15.0	284,492	234,143	21.5
Otros Gastos	6,137	4,415	39.0	16,581	12,801	29.5
Depreciación	31,885	25,759	23.8	93,284	75,175	24.1
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>295,571</b>	<b>225,930</b>	<b>30.8</b>	<b>851,956</b>	<b>658,572</b>	<b>29.4</b>
<b>Total Gastos No Recurrentes</b>	<b>8,152</b>	<b>5,291</b>	<b>54.1</b>	<b>31,669</b>	<b>20,670</b>	<b>53.2</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>121,126</b>	<b>108,300</b>	<b>11.8</b>	<b>381,517</b>	<b>319,141</b>	<b>19.5</b>
Margen de UAFIDA (%)	31.5%	35.1%	(3.6 pt)	33.5%	35.4%	(1.9 pt)
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>81,089</b>	<b>77,249</b>	<b>5.0</b>	<b>256,564</b>	<b>223,295</b>	<b>14.9</b>
Margen de Utilidad de Operación (%)	21.1%	25.0%	(4.0 pt)	22.5%	24.7%	(2.2 pt)
<b>Costo Financiero neto</b>	<b>(26,525)</b>	<b>7,995</b>	<b>NA</b>	<b>110,524</b>	<b>(72,761)</b>	<b>NA</b>
Impuestos a la utilidad	10,121	21,402	(52.7)	65,005	37,785	72.0
<b>Utilidad Neta</b>	<b>45,146</b>	<b>64,402</b>	<b>(29.9)</b>	<b>304,220</b>	<b>114,401</b>	<b>NA</b>
Margen de Utilidad Neta (%)	11.7%	20.9%	(9.1 pt)	26.7%	12.7%	14.0 pt

## Ingresos Totales

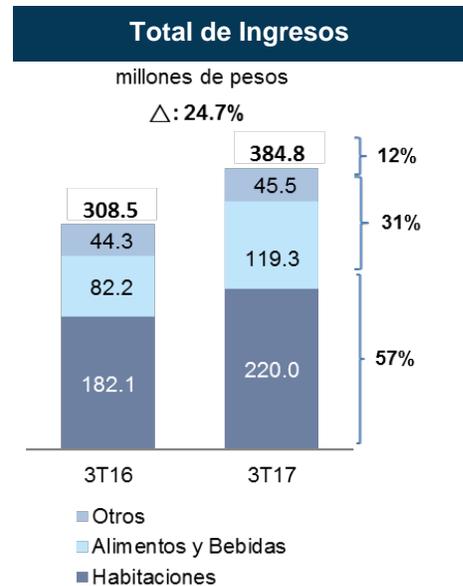
En el 3T17, los Ingresos Totales incrementaron 24.7%, al pasar de Ps. 308.5 millones en 3T16 a Ps. 384.8 millones, impulsados por un crecimiento de 20.8% en Ingresos por Habitaciones, 45.2% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, y 15.6% en Otros Ingresos de Hoteles, sobre compensando la caída de 14.1% 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*; y ii) el desempeño de los hoteles *Krystal Urban Cancún* y *Krystal Urban Guadalajara*, que se encuentran en etapa de maduración.

Los Ingresos por Habitaciones en el 3T17 incrementaron 20.8% en el 3T16 respecto al 3T16, derivado de un crecimiento del 32.8% en el número de habitaciones propias en operación que sobre compensó una reducción de 9.0% en el RevPAR, compuesta por una mejora del 2.6% en el ADR y una contracción de 7.9 puntos porcentuales en ocupación, derivado de factores externos tales como huracanes, lluvias, terremotos y la reciente Advertencia de Viajes emitida por el gobierno de los Estados Unidos.

Durante el 3T17, el portafolio de hoteles propios estabilizados registró un crecimiento de 2.6% en el número de habitaciones operadas, acompañado por un aumento de 5.5% en ADR y una disminución de 4.5 puntos porcentuales en ocupación, respecto al 3T16. La menor ocupación fue resultado de los ya mencionados acontecimientos de factores externos. El incremento en el número de habitaciones se debió al inicio de operaciones, a mediados de septiembre, de la expansión del hotel *Krystal Grand Cancún*, sumando 100 nuevas habitaciones al portafolio.

Por otro lado, 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* al portafolio.



Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR disminuyó 11.2%, principalmente a causa de la caída del 11.7% en ocupación, derivada de la incorporación de nuevos hoteles, que se encuentran en su etapa inicial de maduración, y a los acontecimientos importantes ocurridos durante el trimestre, que impactaron la operación de nuestros hoteles.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 45.2%, desde Ps. 82.2 millones en el 3T16 a Ps. 119.3 millones en el 3T17; impulsado, en gran parte, por la integración de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y el *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que se encuentran en su etapa inicial de maduración.

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 15.6%, al pasar de Ps. 25.3 millones en el 3T16 a Ps. 29.2 millones en el 3T17, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros disminuyeron en 14.1% comparado con el 3T16, debido a una disminución de 8.7% en el número de habitaciones operadas durante el periodo, de la mano de un menor RevPAR. La disminución del 4.7% en el RevPAR se atribuye a la contracción de 3.1% en ocupación, y un RevPAR que se mantuvo sin cambios. La menor ocupación se debió a factores externos, tales como huracanes, lluvias, terremotos y la reciente Advertencia de Viaje emitida por los Estados Unidos. El número de habitaciones operadas disminuyó por 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 43.0%, al pasar de Ps. 115.9 millones en el 3T16 a Ps. 165.7 millones en el 3T17. El incremento se debió, en gran parte, a los mayores costos directos y al incremento en cuotas por departamento, proveniente de la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Puerto Vallarta* al portafolio.

Por otro lado, los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 15.0%, de Ps. 79.9 millones en el 3T16 a Ps. 91.8 millones en el 3T17. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 23.9% de los ingresos, en comparación con el 25.9% del 3T16.

## Utilidad de Operación

Durante el 3T17, la Utilidad de Operación incrementó 5.0%, de Ps. 77.2 millones en el 3T16 a Ps. 81.1 millones. Este resultado fue impulsado por el efecto combinado del crecimiento en ventas, la incorporación al portafolio de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* como hoteles propios, y del desempeño del hotel *Krystal Gran Cancún*. El margen de operación se contrajo 3.9 puntos porcentuales, debido a la menor ocupación, que fue impactada por los efectos de los huracanes, lluvias y terremotos ocurridos durante el trimestre, así como por la actualización de la Advertencia de Viaje para México por parte del gobierno estadounidense.

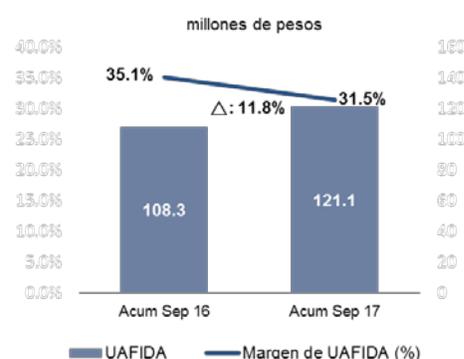
## Utilidad de Operación



## UAFIDA

El UAFIDA en el 3T17 alcanzó Ps. 121.1 millones en comparación con Ps. 108.3 millones en el 3T16, un incremento de 11.8%. El margen UAFIDA del 3T17 disminuyó 3.6 puntos porcentuales, pasando de 35.1% en el 3T16 a 31.5% en el 3T17.

## UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	3T17	3T16	% Var.	2017	2016	% Var.
Utilidad de Operación	81,089	77,249	5.0	256,564	223,295	14.9
(+) Depreciación	31,885	25,759	23.8	93,284	75,175	24.1
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles <sup>5</sup>	6,440	3,099	NA	26,961	13,934	93.5
(+) Otros Gastos no Recurrentes <sup>6</sup>	1,712	2,192	(21.9)	4,708	6,736	(30.1)
<b>UAFIDA</b>	<b>121,126</b>	<b>108,300</b>	<b>11.8</b>	<b>381,517</b>	<b>319,141</b>	<b>19.5</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>31.5%</b>	<b>35.1%</b>	<b>(3.6 pt)</b>	<b>33.5%</b>	<b>35.4%</b>	<b>(1.9 pt)</b>

## Costo Financiero Neto

Para el 3T17, el Costo Financiero Neto pasó de una ganancia de Ps. 6.0 millones en el 3T16 a una pérdida de Ps. 26.5 millones. Esta diferencia se encuentra explicada por: i) los mayores gastos en intereses, a causa del mayor nivel de endeudamiento; y, ii) la utilidad cambiara no recurrente registrada en el 3T16.

## Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 64.4 millones en el 3T16 a Ps. 45.1 millones en el 3T17, ya que el incremento en la utilidad de operación fue contrarrestado por el mayor costo financiero neto. El margen neto se ubicó en 11.7% en el 3T17 comparado con el margen de 20.9% en el 3T16, una disminución de 9.2 puntos porcentuales.

<sup>5</sup> 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.

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

## Resumen 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 septiembre 2017 y 2016

Cifras en miles de Pesos	Tercer trimestre			Acumulado Enero-Septiembre		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
<b>Flujo de Efectivo</b>						
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>						
Utilidad neta	45,146	64,402	(29.9)	304,220	114,401	NA
Depreciación y amortización	31,885	25,759	23.8	93,284	75,175	24.1
Impuestos a la utilidad	10,121	21,402	(52.7)	65,005	37,785	72.0
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	12,390	(13,416)	NA	(156,945)	47,782	NA
Gasto por Intereses, neto	21,499	3,797	NA	42,392	25,647	65.3
Otros costos financieros	1,036	836	24.0	4,110	3,038	35.3
Participación no controladora	(703)	(620)	13.4	(2,137)	(1,720)	24.3
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>121,375</b>	<b>102,160</b>	<b>18.8</b>	<b>349,928</b>	<b>302,110</b>	<b>15.8</b>
Capital de Trabajo	(18,847)	(2,803)	NA	39,109	12,582	NA
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>102,528</b>	<b>99,356</b>	<b>3.2</b>	<b>389,038</b>	<b>314,692</b>	<b>23.6</b>
Partidas No Recurrentes	(25,019)	33,013	NA	(131,809)	35,191	NA
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>77,509</b>	<b>132,370</b>	<b>(41.4)</b>	<b>257,229</b>	<b>349,883</b>	<b>(26.5)</b>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:	(220,584)	(95,515)	NA	(1,243,608)	(327,717)	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:	(44,591)	202,413	NA	(149,938)	1,810,701	NA
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(187,667)</b>	<b>239,268</b>	<b>NA</b>	<b>(1,136,317)</b>	<b>1,832,867</b>	<b>NA</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	785,436	1,691,329	(53.6)	1,731,587	97,729	NA
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>597,770</b>	<b>1,930,596</b>	<b>(69.0)</b>	<b>595,270</b>	<b>1,930,596</b>	<b>(69.2)</b>
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	NA	2,499	-	NA
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>597,770</b>	<b>1,930,596</b>	<b>(69.0)</b>	<b>597,770</b>	<b>1,930,596</b>	<b>(69.0)</b>

Al cierre del 3T17, el flujo de operación ascendió a Ps. 102.5 millones, en comparación con Ps. 99.4 millones en el 3T16, lo cual representa un crecimiento del 3.2%. Dicho incremento fue impulsado por un mayor flujo antes de variaciones de capital de trabajo que logró compensar un mayor capital de trabajo debido a la incorporación de Krystal Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Los Cabos.

Al cierre del 3T17, las partidas no recurrentes ascendieron a una pérdida de Ps. 25.0 millones, debido al IVA pagado de la compra de ciertos inmuebles, quedando pendiente su devolución.

## Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Sep-17	Sep-16	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	597,770	1,930,597	(1,332,827)	(69.0%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	184,650	122,636	62,013	50.6%
Impuestos acreditables	322,053	124,417	197,635	NA
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	12,034	10,250	1,784	17.4%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,116,506</b>	<b>2,187,901</b>	<b>(1,071,395)</b>	<b>(49.0%)</b>
Efectivo restringido	64,755	62,681	2,074	3.3%
Inmuebles, mobiliario y equipo	5,489,190	2,797,621	2,691,569	96.2%
Activos fijos no productivos	1,778,873	313,606	1,465,267	NA
Otras Partidas de activo no circulante	442,316	269,090	173,226	64.4%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>7,775,134</b>	<b>3,442,998</b>	<b>4,332,136</b>	<b>NA</b>
<b>Total Activo</b>	<b>8,891,640</b>	<b>5,630,899</b>	<b>3,260,741</b>	<b>57.9%</b>
Vencimientos circulantes de la deuda	133,521	112,258	21,262	18.9%
Otros pasivos circulantes	1,223,031	199,774	1,023,257	NA
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,356,552</b>	<b>312,032</b>	<b>1,044,520</b>	<b>NA</b>
Deuda a largo plazo	1,320,131	1,147,784	172,347	15.0%
Otros pasivos no circulantes	709,379	92,878	616,501	NA
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>2,029,510</b>	<b>1,240,662</b>	<b>788,848</b>	<b>63.6%</b>
<b>Total del capital contable</b>	<b>5,505,578</b>	<b>4,078,205</b>	<b>1,427,373</b>	<b>35.0%</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>8,891,640</b>	<b>5,630,899</b>	<b>3,260,741</b>	<b>57.9%</b>

### Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T17, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 597.8 millones. Del total en caja y bancos, Ps. 86.8 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 510.9 millones están en dólares americanos.

### Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro aumentó 50.6%, al pasar de Ps. 122.6 millones en el 3T16 a Ps. 184.6 millones para el 3T17, impulsado por la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

### Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto totalizó Ps. 5,489.2 millones al cierre del 3T17, un incremento del 96.2% comparado con Ps. 2,797.6 millones al cierre del 3T16. 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 renovaciones que se llevaron a cabo en los hoteles *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, *Hilton Guadalajara*, *Krystal Urban Cancún* y *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Cifras en miles de Pesos	3T17		Acumulado Sep 17	
Capex Ejercido durante el periodo		% Total		% Total
Hoteles en desarrollo	214,782	93.1%	589,256	89.1%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propic	4,924	2.1%	33,952	5.1%
Capex ordinario	10,346	4.5%	36,433	5.5%
Nuevos centros de consumo	677	0.3%	1,471	0.2%
<b>Total Capex</b>	<b>230,728</b>	<b>100.0%</b>	<b>661,112</b>	<b>100.0%</b>

## Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T17, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 791.1 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA UDM de 1.6x. El 80.6% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 4.44%, y el 19.4% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 10.42%. Adicionalmente, el 88.0% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Al cierre del 3T17, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 6.2%, pasando de Ps. 19.4086 al 30 de septiembre de 2016 a Ps. 18.1979 al 30 de septiembre de 2017, teniendo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que, al cierre del 3T17, la posición corta en dólares americanos fue de USD 33.0 millones o el equivalente a Ps. 605.3 millones.

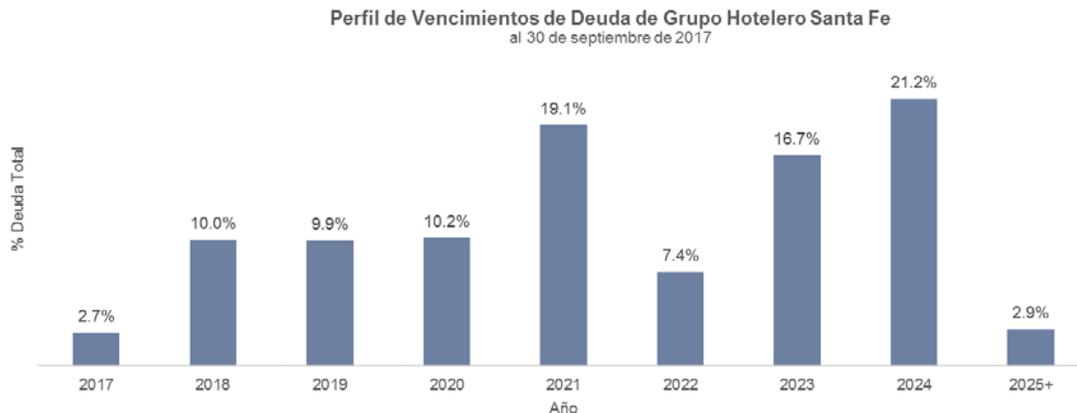
A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
<b>Deuda*</b>			
Corto Plazo	33,549	99,972	133,521
Largo Plazo	248,559	1,071,572	1,320,131
<b>Total</b>	<b>282,108</b>	<b>1,171,544</b>	<b>1,453,652</b>
% Total	19.4%	80.6%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	10.42%	4.44%	5.60%
Efectivo y equivalentes	86,825	510,944	597,770
Efectivo restringido	9,501	55,254	64,755
<b>Caja y bancos**</b>	<b>96,326</b>	<b>566,199</b>	<b>662,525</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>185,782</b>	<b>605,345</b>	<b>791,127</b>

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de Septiembre, 2017) 1.6x

\*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 septiembre del 2017, que fue de 18.1979 pesos por dólar.

## Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos

Análisis Cobertura Cambiaria	Tercer Trimestre 2017			YTD Septiembre '17		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	283,230	101,582	<b>384,812</b>	749,886	390,302	<b>1,140,188</b>
% de Ingresos Totales	73.6%	26.4%	<b>100.0%</b>	65.8%	34.2%	<b>100.0%</b>
(-) Total Costos y Gastos	256,120	39,451	<b>295,571</b>	737,400	114,556	<b>851,956</b>
(-) Gastos No Recurrentes	8,152	-	<b>8,152</b>	31,669	-	<b>31,669</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>18,958</b>	<b>62,131</b>	<b>81,089</b>	<b>(19,182)</b>	<b>275,746</b>	<b>256,564</b>
(+) Depreciación	31,885	-	<b>31,885</b>	93,284	-	<b>93,284</b>
<b>Flujo de Operación</b>	<b>50,843</b>	<b>62,131</b>	<b>112,974</b>	<b>74,102</b>	<b>275,746</b>	<b>349,848</b>
% de Flujo de Operación Total	45.0%	55.0%	<b>100.0%</b>	21.2%	78.8%	<b>100.0%</b>
Interés	4,926	13,366	<b>18,292</b>	15,119	46,078	<b>61,197</b>
Capital	7,359	14,220	<b>21,579</b>	19,160	75,378	<b>94,538</b>
<b>Total Servicio de Deuda</b>	<b>12,285</b>	<b>27,586</b>	<b>39,871</b>	<b>34,279</b>	<b>121,456</b>	<b>155,735</b>
Ratio de Cobertura de Intereses <sup>1</sup>	10.3x	4.6x	<b>6.2x</b>	4.9x	6.0x	<b>5.7x</b>
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda <sup>2</sup>	4.1x	2.3x	<b>2.8x</b>	2.2x	2.3x	<b>2.2x</b>

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

Durante el 3T17, aproximadamente el 26.4% de los ingresos y el 55.0% 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 2.3x para el 3T17; 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 3T17, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 2.2x. Adicionalmente, HOTEL cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 566.2 millones de pesos al cierre del 3T17, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

## Eventos Relevantes

Durante el 3T17 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 18 de septiembre, la Compañía anunció la apertura de la Torre Altitude del hotel *Krystal Grand Cancún*. El edificio consta de 100 suites que se agregan a las 295 suites existentes en el hotel. Estas suites son un incremento de inventario del hotel que tiene un ADR 50% por encima del promedio de la Compañía. La inversión de esta expansión estuvo en línea con el presupuesto anunciado de Ps. 222 millones.
- El 21 de septiembre, la Compañía anunció que después del terremoto ocurrido en el centro de México, no hubo incidente alguno entre nuestros colaboradores y, nuestras propiedades y hoteles bajo operación no sufrieron daños y continúan operando de forma normal.
- El 16 de octubre, la Compañía anunció la apertura del hotel *Krystal Grand Suites*, ubicado en Insurgentes Sur. La propiedad cuenta con 150 suites sobredimensionadas de larga estadía equipadas con cocineta. La inversión estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 493 millones. El hotel comenzó su preapertura este pasado septiembre, conforme a lo planeado.
- La Compañía anuncia su guía actualizada de resultados estimados para el año 2017:  
Ingresos 2017e: Ps. 1,550 millones  
UAFIDA 2017e: Ps. 530 millones  
Esta guía de resultados ha sido preparada usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00

## Datos de la Conferencia Telefónica del 3T17:

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

**Fecha:** jueves 26 de octubre 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](http://www.gsf-hotels.com)

## Información de Contacto

### Enrique Martínez Guerrero

Director de Finanzas

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

### Maximilian Zimmermann

Director de Relación con Inversionistas

[mzimmermann@gsf-hotels.com](mailto: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 nueve meses terminados al 30 de septiembre 2017  
 (Miles de pesos mexicanos)

	Tercer Trimestre			Acumulado enero - septiembre		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
<b>INGRESOS</b>						
Habitaciones	219,971	182,055	20.8	647,875	524,545	23.5
Alimentos y Bebidas	119,321	82,154	45.2	331,746	245,845	34.9
Otros Ingresos de Hoteles	29,208	25,276	15.6	95,664	75,711	26.4
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	16,311	18,985	(14.1)	64,903	56,437	15.0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>384,812</b>	<b>308,471</b>	<b>24.7</b>	<b>1,140,188</b>	<b>902,537</b>	<b>26.3</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>						
Costos y gastos Operativos	165,722	115,872	43.0	457,599	336,453	36.0
Administración y ventas	91,828	79,884	15.0	284,492	234,143	21.5
Predial y seguros	6,137	4,415	39.0	16,581	12,801	29.5
Depreciación y Amortización	31,885	25,759	23.8	93,284	75,175	24.1
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>295,571</b>	<b>225,930</b>	<b>30.8</b>	<b>851,956</b>	<b>658,572</b>	<b>29.4</b>
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	6,440	3,099	NA	26,961	13,934	93.5
Otros gastos no recurrentes	1,712	2,192	(21.9)	4,708	6,736	(30.1)
<b>UAFIDA</b>	<b>121,126</b>	<b>108,300</b>	<b>11.8</b>	<b>381,517</b>	<b>319,141</b>	<b>19.5</b>
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>31.5%</i>	<i>35.1%</i>	<i>(3.6 pt)</i>	<i>33.5%</i>	<i>35.4%</i>	<i>(1.9 pt)</i>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>81,089</b>	<b>77,249</b>	<b>5.0</b>	<b>256,564</b>	<b>223,295</b>	<b>14.9</b>
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>21.1%</i>	<i>25.0%</i>	<i>(4.0 pt)</i>	<i>22.5%</i>	<i>24.7%</i>	<i>(2.2 pt)</i>
Gasto por intereses, neto	(21,499)	(3,797)	NA	(42,392)	(25,647)	65.3
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	(3,989)	12,629	NA	157,026	(44,075)	NA
Otros costos financieros	(1,036)	(836)	24.0	(4,110)	(3,038)	35.3
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(26,525)</b>	<b>7,995</b>	<b>NA</b>	<b>110,524</b>	<b>(72,761)</b>	<b>NA</b>
Participación en resultados de inversiones permanentes	703	620	13.4	2,137	1,720	24.3
Utilidad antes de Impuestos	55,267	85,865	(35.6)	369,224	152,254	NA
Impuestos a la utilidad	10,121	21,402	(52.7)	65,005	37,785	72.0
<b>Utilidad Neta</b>	<b>45,146</b>	<b>64,402</b>	<b>(29.9)</b>	<b>304,220</b>	<b>114,469</b>	<b>NA</b>
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>11.7%</i>	<i>20.9%</i>	<i>(9.1 pt)</i>	<i>26.7%</i>	<i>12.7%</i>	<i>14.0 pt</i>

## Estado de Situación Financiera

**Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.**  
Estados Consolidados de Situación Financiera  
**Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016**  
(Miles de pesos mexicanos)

(Miles de pesos mexicanos)	2017	2016	Var \$	Var %
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	597,770	1,930,597	(1,332,827)	(69%)
Cuentas por cobrar	123,767	77,539	46,228	60%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	17,402	11,262	6,140	55%
Impuestos acreditables	322,053	124,417	197,635	NA
Otros activos circulantes	43,481	33,835	9,645	29%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	12,034	10,250	1,784	17%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,116,506</b>	<b>2,187,901</b>	<b>(1,071,395)</b>	<b>(49%)</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Efectivo restringido	64,755	62,681	2,074	3%
Inmuebles, mobiliario y equipo	5,489,190	2,797,621	2,691,569	96%
Activos fijos no productivos	1,778,873	313,606	1,465,267	NA
Otros activos	17,965	44,880	(26,916)	(60%)
Inversiones en acciones	34,963	31,955	3,008	9%
Impuestos a la utilidad diferidos	111,540	84,261	27,280	32%
Crédito mercantil	277,848	107,994	169,854	NA
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>7,775,134</b>	<b>3,442,998</b>	<b>4,332,136</b>	<b>NA</b>
<b>Total activo</b>	<b>8,891,640</b>	<b>5,630,899</b>	<b>3,260,741</b>	<b>58%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	133,521	112,258	21,262	19%
Proveedores	89,383	65,778	23,605	36%
Pasivos acumulados	966,685	66,772	899,912	NA
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,653	0	12,653	NA
Impuestos por pagar	95,149	37,041	58,108	NA
Anticipos de clientes	59,161	30,182	28,979	96%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,356,552</b>	<b>312,032</b>	<b>1,044,520</b>	<b>NA</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	1,320,131	1,147,784	172,347	15%
Otros pasivos no circulantes	709,379	92,878	616,501	NA
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>2,029,510</b>	<b>1,240,662</b>	<b>788,848</b>	<b>64%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>3,386,062</b>	<b>1,552,694</b>	<b>1,833,367</b>	<b>NA</b>
<b>Capital contable</b>				
Capital social	3,437,036	3,410,240	26,796	1%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0%
Utilidad del año	304,220	114,402	189,818	NA
Utilidades retenidas	382,962	222,974	159,988	72%
<b>Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía</b>	<b>4,394,711</b>	<b>4,018,110</b>	<b>376,601</b>	<b>9%</b>
Participación no controladora	1,110,867	60,095	1,050,772	NA
<b>Total del capital contable</b>	<b>5,505,578</b>	<b>4,078,205</b>	<b>1,427,373</b>	<b>35%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>8,891,640</b>	<b>5,630,899</b>	<b>3,260,741</b>	<b>58%</b>

## 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 septiembre 2017 y 2016

Cifras en miles de Pesos	Tercer trimestre		Acumulado Enero-Septiembre	
	2017	2016	2017	2016
<b>Flujo de Efectivo</b>				
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>				
Utilidad neta	45,146	64,402	304,220	114,401
Depreciación y amortización	31,885	25,759	93,284	75,175
Impuestos a la utilidad	10,121	21,402	65,005	37,785
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	12,390	(13,416)	(156,945)	47,782
Gasto por Intereses, neto	21,499	3,797	42,392	25,647
Otros costos financieros	1,036	836	4,110	3,038
Participación no controladora	(703)	(620)	(2,137)	(1,720)
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>121,375</b>	<b>102,160</b>	<b>349,928</b>	<b>302,110</b>
Cuentas por cobrar a clientes	(22,086)	(10,320)	(38,979)	(2,402)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,504	3,482	(3,612)	(4,260)
Otros activos circulantes	31,911	(3,342)	18,702	(14,225)
Impuestos acreditables	8,260	8,001	58,441	18,246
Proveedores	13,239	1,882	15,791	15,194
Pasivos acumulados	(49,802)	(506)	(40,475)	8,634
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,560	(4)	9,265	(56)
Anticipos de clientes	9,194	1,063	33,787	10,095
Impuestos por pagar	(14,627)	(3,060)	(13,810)	(18,644)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>102,528</b>	<b>99,356</b>	<b>389,038</b>	<b>314,692</b>
<b>Partidas No Recurrentes</b>				
Pasivos Acumulados	17,411	(15,011)	(32,390)	(4,410)
IVA pagado en adquisición inmueble	(42,430)	(15,624)	(99,419)	(29,372)
Utilidad en adquisición de moneda	-	63,648	-	68,973
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>77,509</b>	<b>132,370</b>	<b>257,229</b>	<b>349,883</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:</b>				
Cambio en efectivo restringido	744	(2,433)	2,731	(5,890)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(230,728)	(96,609)	(661,112)	(351,972)
Adquisición de negocio (KGLC y KGNV)	-	-	(610,226)	4,410
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	(309)	(0)	(464)	4,410
Inversión en asociada	100	(6)	281	43
Otros activos y pasivos netos	7,877	(6,908)	6,507	8,940
Intereses ganados	1,731	10,442	18,676	12,342
<b>Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>	<b>(220,584)</b>	<b>(95,515)</b>	<b>(1,243,608)</b>	<b>(327,717)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	-	-	-	1,768,886
Sobreasignación por cobrar	-	238,719	-	-
Incremento neto en capital pagado de compañías controlad	-	64	-	60,095
Recompra de acciones	(4,720)	2,706	5,797	(5,529)
Préstamos obtenidos	-	-	-	100,000
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(39,871)	(39,076)	(155,735)	(112,751)
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamient</b>	<b>(44,591)</b>	<b>202,413</b>	<b>(149,938)</b>	<b>1,810,701</b>
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(187,667)</b>	<b>239,268</b>	<b>(1,136,317)</b>	<b>1,832,867</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	785,436	1,691,329	1,731,587	97,729
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>597,770</b>	<b>1,930,596</b>	<b>595,270</b>	<b>1,930,596</b>
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	2,499	-
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>597,770</b>	<b>1,930,596</b>	<b>597,770</b>	<b>1,930,596</b>

## Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 3T17 consideran 4,714 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,014. La integración de las 300 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 227 habitaciones de Club Vacacional<sup>7</sup>
- ii) El efecto de 73 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
  - a. 337 habitaciones de 395 habitaciones del hotel *Krystal Grand Cancún* estuvieron disponibles en el trimestre, en seguimiento del proceso de apertura de la *Torre Altitude* durante septiembre (58 habitaciones menos)
  - b. 179 habitaciones de 215 habitaciones del hotel *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles al alinearse las habitaciones a los estándares *Krystal Grand* (36 habitaciones menos)
  - c. 4 habitaciones de 150 habitaciones del hotel *Krystal Grand Suites* estuvieron disponibles en el trimestre, ya que se empezó a operar a finales de septiembre (146 habitaciones menos)
  - d. 167 habitaciones del hotel *Krystal Grand Reforma* estuvieron disponibles en el trimestre, ya que fue vendido a finales de julio. Este hotel ya no forma parte de nuestro portafolio (167 habitaciones más)

Las métricas operativas para el Acumulado 2017 consideran 4,652 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,014. La integración de las 362 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 227 habitaciones de Club Vacacional
- ii) El efecto de 134 habitaciones menos durante el periodo debido a:
  - a. 309 habitaciones de 395 habitaciones del hotel *Krystal Grand Cancún* estuvieron disponibles en lo que va del año, en seguimiento del proceso de apertura de la *Torre Altitude* durante septiembre (86 habitaciones menos)
  - b. 319 habitaciones de 454 habitaciones del hotel *Krystal Grand Los Cabos* estuvieron disponibles en lo que va del año, ya que se empezó a operar desde finales de marzo (135 habitaciones menos)
  - c. 156 habitaciones de 215 habitaciones del hotel *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles en lo que va del año, ya que se empezó a operar desde finales de marzo (59 habitaciones menos)
  - d. 1 habitación de las 150 habitaciones del hotel *Krystal Grand Suites* estuvieron disponibles en lo que va del año, ya que se empezó a operar desde finales de septiembre (149 habitaciones menos)
  - e. 110 habitaciones de 124 habitaciones del hotel *Krystal Pachuca* estuvieron disponibles en lo que va del año, ya que se empezó a operar desde febrero (14 habitaciones menos)
  - f. 61 habitaciones de 140 habitaciones del hotel *Ibis Irapuato* estuvieron disponibles en lo que va del año, que se empezó a operar desde septiembre (79 habitaciones menos)
  - g. 338 habitaciones del hotel *Krystal Grand Reforma* estuvieron disponibles en lo que va del año, ya que fue vendido a finales de julio. Este hotel ya no forma parte de nuestro portafolio (338 habitaciones más)
- iii) 1 habitación en proceso de renovación en el *Krystal Urban Cancún* (1 habitación menos)

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

Habitaciones 3T17	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones YTD 2017	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	2,885	1,829	4,714	En Operación	2,696	1,956	4,652
Club Vacacional	53	174	227	Club Vacacional	53	174	227
No Disponibles	73	-	73	No Disponibles	429	295	134
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	1	-	1
Nueva Ampliación	-	-	-	Nueva Ampliación	-	-	-
<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,011</b>	<b>2,003</b>	<b>5,014</b>	<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,179</b>	<b>1,835</b>	<b>5,014</b>

<sup>7</sup>227 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.