



## HOTEL reporta incrementos de 20% y 17% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente en el 1T17

Ciudad de México, a 20 de abril de 2017 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al primer trimestre del año terminado el 31 de marzo de 2017 (“1T17”). 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

- Derivado del crecimiento en ingresos, durante el 1T17, la UAFIDA<sup>1</sup> alcanzó los Ps. 150.6 millones, lo que representa un crecimiento de 16.5% contra el 1T16. El margen UAFIDA disminuyó a 38.9% debido a una alta base de comparación del 1T16 que incluyó semana santa que en este año fue en abril.
- Los Ingresos Totales para el 1T17 alcanzaron Ps. 387.0 millones, 20.1% mayor que en el 1T16, impulsados por crecimientos de: i) 18.0% en Ingresos por Habitaciones; ii) 18.8% en Ingresos de Alimentos y Bebidas; iii) 34.1% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 26.0% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- La Utilidad Neta para el 1T17 sumó Ps. 184.9 millones, un incremento de 162.7% comparado con el 1T16. El margen neto fue de 47.8%, impulsado por una utilidad cambiaria y una mayor utilidad de operación.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 1T17 fue de Ps. 157.9 millones, que representa un crecimiento del 37.1% sobre los Ps. 115.2 millones del 1T16. 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 0.9x al cierre del 1T17. El flujo de operación en dólares representó el 80.1% del flujo total, lo cual permite tener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 20.1%, al pasar de 4,265 en el 1T16 a 5,124 en el 1T17.
- El RevPAR<sup>2</sup> de los hoteles propios creció 6.5% respecto del 1T16, derivado de una mejora del 6.8% en el ADR<sup>2</sup> con una ocupación en línea con el mismo trimestre del año anterior.

Cifras en miles de Pesos	Primer Trimestre			Acumulado enero - marzo		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
Ingresos	387,041	322,151	20.1	387,041	322,151	20.1
UAFIDA	150,646	129,276	16.5	150,646	129,276	16.5
Margen de UAFIDA	38.9%	40.1%	(1.2 pt)	38.9%	40.1%	(1.2 pt)
Utilidad de Operación	110,336	98,829	11.6	110,336	98,829	11.6
Utilidad Neta	184,926	70,391	162.7	184,926	70,391	162.7
Margen de Utilidad Neta	47.8%	21.9%	25.9 pt	47.8%	21.9%	25.9 pt
Flujo de Operación	157,933	115,217	37.1	157,933	115,217	37.1
Ocupación	70.3%	70.5%	(0.2 pt)	70.3%	70.5%	(0.2 pt)
ADR	1,493	1,398	6.8	1,493	1,398	6.8
RevPAR	1,049	986	6.5	1,049	986	6.5

Nota: cifras operativas pertenecen a hoteles propios.

<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:

En HOTEL, arrancamos el año con un excepcional desempeño operativo y financiero; los resultados del primer trimestre superaron nuestras expectativas, especialmente considerando que este año el período vacacional de Semana Santa será en abril en comparación con el año pasado, que fue en marzo. En relación al panorama sectorial, el turismo en México continúa registrando un firme crecimiento, soportado por sólidos fundamentales. De acuerdo con información pública, el tráfico de pasajeros, tanto nacionales como internacionales, en los aeropuertos del país ha ido en aumento en los últimos meses. Concretamente, los viajeros internacionales a México aumentaron 9% comparado con el 2016.

Hace un par de meses, cerramos una relevante adquisición, correspondiente al 50% de dos hoteles ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta. Ambas ubicaciones son estratégicas para nuestro negocio, ya que ambos destinos cuentan con proyecciones de crecimiento sumamente atractivas, permitiéndonos fortalecer nuestro portafolio, con una amplia presencia en todos los principales destinos turísticos de México. El hotel *Krystal Grand Los Cabos* ya se encuentra operando bajo nuestra marca, con 454 habitaciones 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.

Adentrándonos en los resultados del trimestre, alcanzamos cifras sólidas en nuestros resultados. Los ingresos totalizaron Ps. 387.0 millones y el UAFIDA ascendió a Ps. 150.6 millones, representando crecimientos de 20% y 17%, respectivamente, comparados con las cifras registradas en el 1T16. En cuanto a hoteles propios, alcanzamos un crecimiento en el RevPAR de 6.5%, impulsado por un crecimiento de 6.8% en el ADR con una ocupación en línea con el mismo trimestre del año anterior.

En el trimestre también anunciamos dos nuevos contratos de operación para hoteles de terceros. El primero es el *Krystal Pachuca* que es un hotel que consta de 124 habitaciones que estamos operando desde febrero. El segundo es el *AC by Marriot Distrito Armida* en Monterrey que será un hotel de 168 habitaciones que se encuentra en construcción. Con estos contratos de operación, llegaremos a 10 hoteles de terceros que están bajo nuestra operación, lo que es una clara señal de la confianza de inversionistas inmobiliarios respecto a la capacidad de operación de nuestra Compañía.

Estamos confiados en alcanzar los objetivos de nuestra Guía de Resultados previamente publicada, que contempla crecimientos de 40% y 45% en ingresos y UAFIDA, respectivamente. Este crecimiento será impulsado principalmente por el *Krystal Grand Los Cabos* y la incorporación de nuevas habitaciones provenientes de nuestras expansiones en los hoteles de *Krystal Grand Punta Cancún*, *Hilton Puerto Vallarta* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, y la inauguración del *Krystal Grand Suites* en la Ciudad de México.

Continuamos avanzando en el camino correcto para convertirnos en una empresa hotelera líder en México. 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	27	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	23	En Proceso	Estado de México	Estado de México
7	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	19	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
8	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	18	En Proceso	Paraíso	Tabasco
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	15	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
10	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	13	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
11	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	9	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
12	Krystal Pachuca	124	-	Urbano	4 estrellas	2	En Proceso	Pachuca	Hidalgo
<b>Subtotal Urbano</b>		<b>2,484</b>							
13	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
14	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Ixtapa	Guerrero
15	Krystal Resort Puerto Vallarta	260	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
16	Hilton Puerto Vallarta Resort	259	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
17	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Sí	Acapulco	Guerrero
18	Krystal Grand Punta Cancún	295	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
19	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	1	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
20	Krystal Grand Nuevo Vallarta	215	50%	Playa	Gran Turismo	1	En Proceso	Nuevo Vallarta	Jalisco
<b>Subtotal Playa</b>		<b>2,640</b>							
<b>Total en Operación</b>		<b>5,124</b>							
21	Krystal Grand Suites	200	50%	Urbano	5 estrellas	Apertura estimada 3T-17		Ciudad de México	Ciudad de México
22	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 1S-18		Ciudad de México	Ciudad de México
23	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2T-19		Monterrey	Nuevo Leon
	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
<b>Total en Desarrollo</b>		<b>1,390</b>							
<b>Total</b>		<b>6,514</b>							

Al cierre del 1T17, HOTEL contaba con un total de 20 hoteles en operación, de los cuales 11 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 16 hoteles operados al cierre del 1T16.

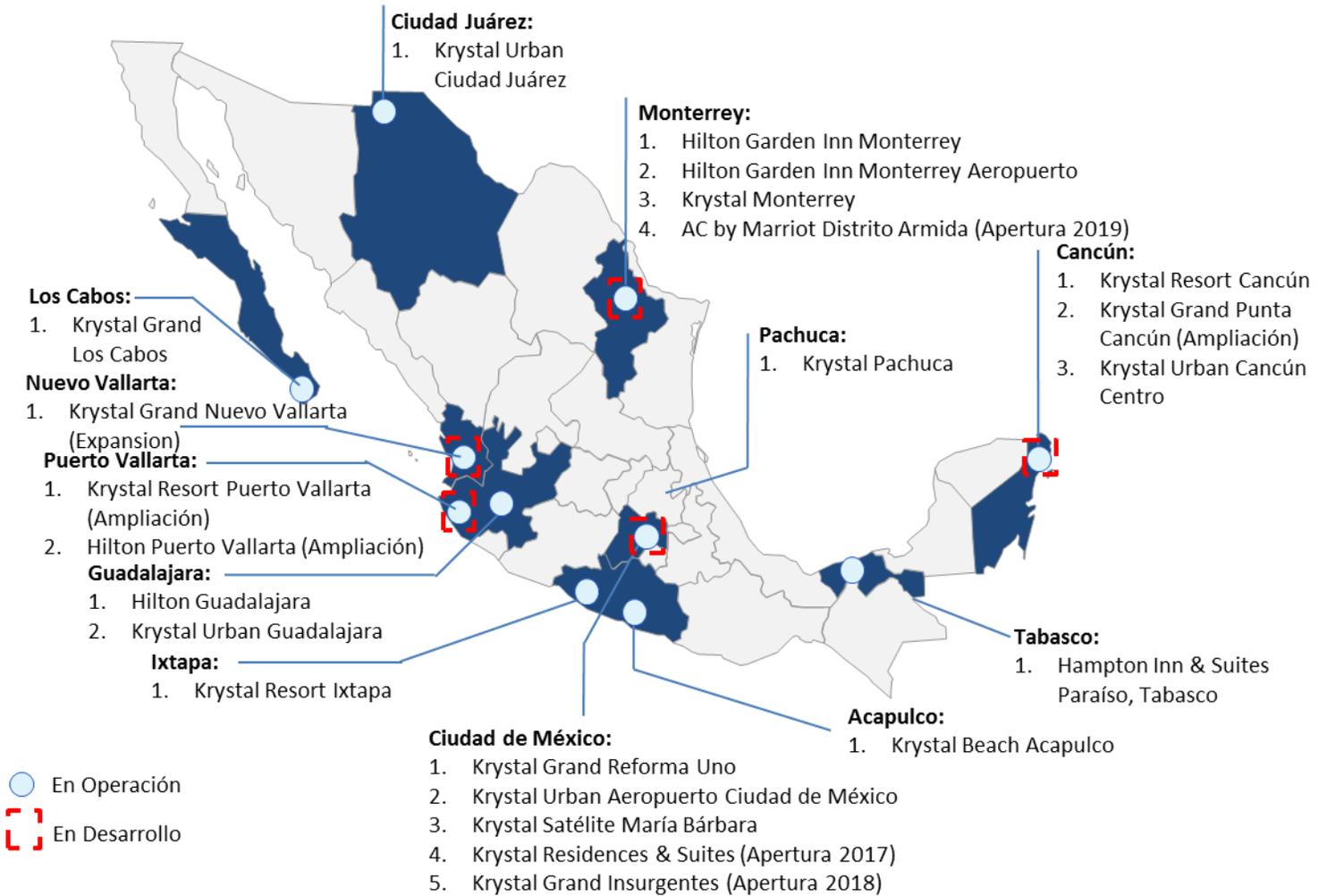
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,124, un incremento del 20.1% en comparación con las 4,265 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 859 habitaciones agregadas, se adicionaron 1,019 y 160 fueron retiradas de operación por remodelación (pertenecientes al Hotel *Hilton Puerto Vallarta*). De las 1,119 habitaciones adicionadas, 454 provienen de la apertura del *Krystal Grand Los Cabos*, 215 provienen de la apertura del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, 124 de la apertura del *Krystal Pachuca*, 207 de la apertura del *Krystal Monterrey* y 19 de la expansión del *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 1,390 habitaciones en desarrollo, 450 en la Ciudad de México, 168 en Monterrey, 100 de la ampliación del *Krystal Grand Punta Cancún*, 216 de la ampliación del *Krystal Puerto Vallarta*, 192 de la ampliación del *Hilton Puerto Vallarta* (162 en remodelación y 30 en desarrollo), y 264 de la ampliación del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, para un portafolio total de 23 hoteles y 6,512 habitaciones.

<sup>3</sup> La Compañía opera el *Krystal Grand Los Cabos* y el *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.

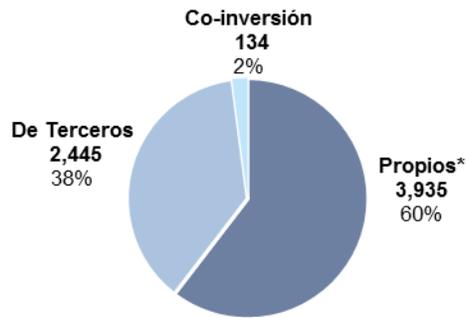
<sup>4</sup> La Compañía opera el *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen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



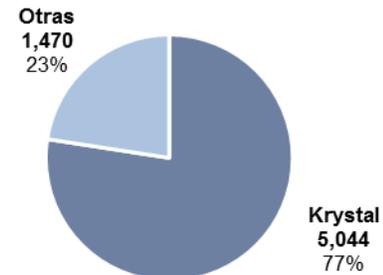
En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 1T17:

### Propiedad (número de habitaciones)

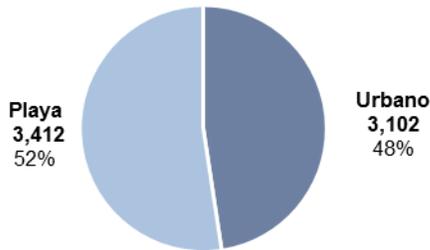


\*Incluye Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Vallarta de los cuales somos dueños del 50% y operamos.

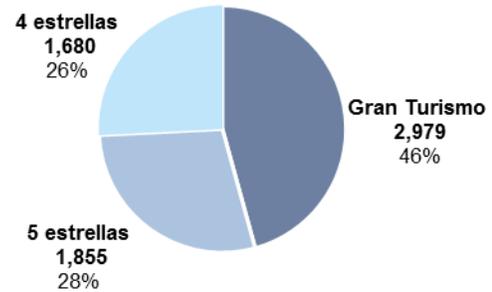
### Marca (número de habitaciones)



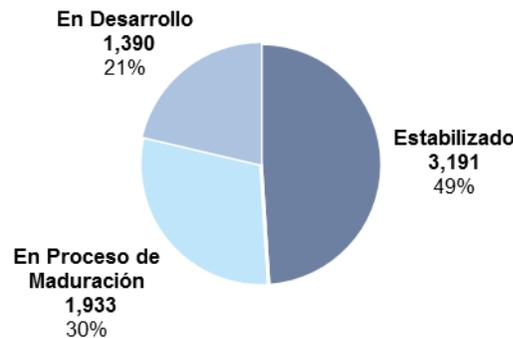
### Segmento (número de habitaciones)



### 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 a la etapa del ciclo de estabilización en la que se encuentran. Dentro de esta clasificación, se consideran como hoteles maduros o estabilizados aquéllos que han estado en operación más de 36 meses. Por otro lado, los hoteles que llevan menos de 36 meses bajo la operación de HOTEL y que continúan en su ciclo de estabilización, se consideran hoteles en etapa de maduración. Al cierre del 1T17, HOTEL cuenta con 11 hoteles propios y 9 hoteles de terceros en administración<sup>(3)</sup>.

De un total de 5,122 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 1T17 consideran 4,360 habitaciones hoteleras. La integración de las 762 habitaciones (227 de club vacacional y 535 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 1T17 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	Primer Trimestre				Acumulado Enero a Marzo			
	2017	2016	Var.	% Var.	2017	2016	Var.	% Var.
<b>Total Hoteles en Operación</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>25.0</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>25.0</b>
Número de Habitaciones	4,360	3,863	497	12.9	4,360	3,863	497	12.9
Ocupación	71.6%	72.5%	-0.9%	(0.9 pt)	71.6%	72.5%	-0.9%	(0.9 pt)
ADR	1,568	1,436	132	9.2	1,568	1,436	132	9.2
RevPAR	1,122	1,041	81	7.8	1,122	1,041	81	7.8
<b>1 Total Hoteles Propios</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>22.2</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>22.2</b>
Número de Habitaciones	2,382	2,067	315	15.2	2,382	2,067	315	15.2
Ocupación	70.3%	70.5%	-0.2%	(0.2 pt)	70.3%	70.5%	-0.2%	(0.2 pt)
ADR	1,493	1,398	95	6.8	1,493	1,398	95	6.8
RevPAR	1,049	986	64	6.5	1,049	986	64	6.5
<b>1.1 Hoteles Propios Estabilizados<sup>(1)</sup></b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>50.0</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>50.0</b>
Número de Habitaciones	1,621	979	642	65.6	1,621	979	642	65.6
Ocupación	69.1%	66.8%	2.3%	2.3 pt	69.1%	66.8%	2.3%	2.3 pt
ADR	1,636	1,352	285	21.1	1,636	1,352	285	21.1
RevPAR	1,131	903	228	25.3	1,131	903	228	25.3
<b>1.2 Hoteles Propios en Maduración<sup>(2)</sup></b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones	761	1,088	(327)	(30.1)	761	1,088	(327)	(30.1)
Ocupación	72.7%	73.8%	-1.1%	(1.1 pt)	72.7%	73.8%	-1.1%	(1.1 pt)
ADR	1,203	1,437	(233)	(16.2)	1,203	1,437	(233)	(16.2)
RevPAR	874	1,060	(186)	(17.5)	874	1,060	(186)	(17.5)
<b>2 Hoteles en Administración<sup>(3)</sup></b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>28.6</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>28.6</b>
Número de Habitaciones	1,978	1,796	182	10.1	1,978	1,796	182	10.1
Ocupación	73.1%	74.8%	-1.6%	(1.6 pt)	73.1%	74.8%	-1.6%	(1.6 pt)
ADR	1,653	1,477	176	11.9	1,653	1,477	176	11.9
RevPAR	1,209	1,104	105	9.5	1,209	1,104	105	9.5

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

(1) El cambio en número de hoteles es debido a que los hoteles Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancun evolucionaron de hoteles en etapa de maduración a estabilizados

(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 1T16.

(3) El incremento en número de hoteles y habitaciones es derivado de la incorporación de los hoteles Krystal Monterrey y Krystal Pachuca que se integraron al portafolio de operaciones después del 1T16.

## Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos Estado de Resultados	Primer Trimestre			Acumulado enero - marzo		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
Ingresos Por Habitaciones	218,857	185,422	18.0	218,857	185,422	18.0
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	104,785	88,212	18.8	104,785	88,212	18.8
Otros Ingresos de Hoteles	37,737	28,145	34.1	37,737	28,145	34.1
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	25,661	20,372	26.0	25,661	20,372	26.0
<b>Ingresos Totales</b>	<b>387,041</b>	<b>322,151</b>	<b>20.1</b>	<b>387,041</b>	<b>322,151</b>	<b>20.1</b>
Costos y Gastos Operativos	135,196	113,871	18.7	135,196	113,871	18.7
Administración y Ventas	96,461	75,124	28.4	96,461	75,124	28.4
Otros Gastos	4,738	3,880	22.1	4,738	3,880	22.1
Depreciación	28,497	24,632	15.7	28,497	24,632	15.7
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>264,893</b>	<b>217,507</b>	<b>21.8</b>	<b>264,893</b>	<b>217,507</b>	<b>21.8</b>
<b>Total Gastos No Recurrentes</b>	<b>11,812</b>	<b>5,815</b>	<b>103.1</b>	<b>11,812</b>	<b>5,815</b>	<b>103.1</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>150,646</b>	<b>129,276</b>	<b>16.5</b>	<b>150,646</b>	<b>129,276</b>	<b>16.5</b>
Margen de UAFIDA (%)	38.9%	40.1%	(1.2 pt)	38.9%	40.1%	(1.2 pt)
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>110,336</b>	<b>98,829</b>	<b>11.6</b>	<b>110,336</b>	<b>98,829</b>	<b>11.6</b>
Margen de Utilidad de Operación (%)	28.5%	30.7%	(2.2 pt)	28.5%	30.7%	(2.2 pt)
<b>Costo Financiero neto</b>	<b>98,220</b>	<b>(5,988)</b>	<b>(1,740.3)</b>	<b>98,220</b>	<b>(5,988)</b>	<b>(1,740.3)</b>
Impuestos a la utilidad	24,265	23,160	4.8	24,265	23,160	4.8
<b>Utilidad Neta</b>	<b>184,926</b>	<b>70,391</b>	<b>162.7</b>	<b>184,926</b>	<b>70,391</b>	<b>162.7</b>
Margen de Utilidad Neta (%)	47.8%	21.9%	25.9 pt	47.8%	21.9%	25.9 pt

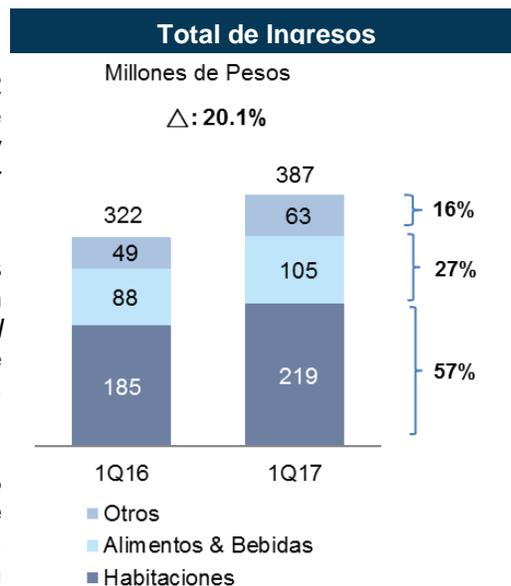
### Ingresos Totales

En el 1T17, los Ingresos Totales incrementaron 20.1%, al pasar de Ps. 322.0 millones en 1T16 a Ps. 387.0 millones, impulsados por un crecimiento de 18.0% en Ingresos por Habitaciones, 18.8% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, 34.1% en Otros Ingresos de Hoteles y 26.0% 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*, que fueron integrados al portafolio en el 1T17; ii) el desempeño de los hoteles *Krystal Satélite María Bárbara* y *Krystal Urban Cancún* que están en etapa de maduración; y iii) el sólido desempeño de los hoteles estabilizados incluyendo el Hotel *Krystal Grand Punta Cancún*.

Los Ingresos por Habitaciones en el 1T17 tuvieron un incremento del 18.0% contra el 1T16, derivado de un crecimiento del 15.2% en el número de habitaciones propias en operación y una mejora en el RevPAR del 6.5%, compuesta por una mejora del 6.8% en el ADR, una ocupación en línea con el mismo trimestre del año anterior.

Durante 1T17 el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 105.2% en ingresos por habitaciones, derivado de un incremento del 65.6% en el número de habitaciones operadas, una mejora del 21.1% en ADR y un incremento de 2.3 puntos porcentuales en ocupación, respecto del 1T16. El incremento en el número de habitaciones es



debido a que los hoteles *Krystal Beach Acapulco* y *Krystal Grand Punta Cancún* cumplieron 36 meses en operación, y conforme a la clasificación de hoteles de la Compañía, evolucionaron de etapa de maduración a hoteles estabilizados.

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 Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* al portafolio. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración incluyendo la salida de los hoteles *Krystal Beach Acapulco* y *Krystal Grand Punta Cancún*, el RevPAR disminuyó 17.5%, compuesto a su vez por un decremento del 16.2% en ADR y una disminución de 1.1 puntos porcentuales de ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 18.8%, al pasar de Ps. 88.2 millones en el 1T16 a Ps. 104.8 millones en el 1T17. Aproximadamente la mitad de dicho crecimiento fue impulsado por la evolución de los hoteles propios estabilizados, principalmente por las mejoras en los centros de consumo de los hoteles *Krystal Grand Punta Cancún* y *Hilton Puerto Vallarta*. El porcentaje restante provino del desempeño de los hoteles propios en etapa de estabilización y la adición del hotel *Krystal Urban Guadalajara*, que no formaba parte del portafolio en el 1T16.

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 34.1%, al pasar de Ps. 28.1 millones en el 1T16 a Ps. 37.7 millones en el 1T17, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros crecieron en 26.0% respecto del 1T16, debido a un crecimiento del 10.1% en el número de habitaciones operadas durante el periodo. El incremento del 9.5% en el RevPAR deriva de un incremento de 11.9% en ADR y una disminución en ocupación de 1.6 puntos porcentuales por la reciente incorporación de 4 hoteles que inician su etapa de estabilización. El número de habitaciones operadas incrementó derivado de: i) la adición de los hoteles *Krystal Monterrey* y *Krystal Pachuca* bajo el esquema de contrato de administración, que no formaban parte del portafolio durante el 1T16; y, ii) la ampliación de los hoteles *Krystal Resort Cancún* y *Krystal Grand Reforma Uno* por parte de los propietarios.

La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento por la vía de contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

## Costos y Gastos

Costos y Gastos Operativos incrementaron 18.7%, al pasar de Ps. 113.9 millones en el 1T16 a Ps. 135.2 millones en el 1T17. El incremento fue principalmente en costos directos que son proporcionales al incremento en ingresos, así como un incremento en cuotas por departamento ante la adición del *Krystal Urban Guadalajara*, *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Puerto Vallarta* al portafolio y la curva de maduración presentada en los hoteles *Krystal Grand Punta Cancún*, *Hilton Puerto Vallarta* y *Krystal Urban Cancún Centro*.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 28.4%, de Ps. 75.1 millones en el 1T16 a Ps. 96.5 millones en el 1T17. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 24.9% de los ingresos, en comparación con el 23.3% del 1T16. El incremento se debió a: i) la provisión del plan de acciones de los ejecutivos de la Compañía, ii) los gastos asociados con el reforzamiento del equipo de administración y nuevas posiciones corporativas que no existían en el mismo trimestre del año anterior, iii) la incorporación de los hoteles *Krystal Urban Guadalajara*, *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que no formaban parte del portafolio de la Compañía durante el 1T16, iv) el aumento en los costos de venta derivado de una mayor operación y v) una alta base de comparación del 1T16 que incluyó semana santa que este año fue en abril.

## Utilidad de Operación

Durante el 1T17, la Utilidad de Operación incrementó 11.6% de Ps. 98.8 millones en el 1T16 a Ps. 110.3 millones. Este resultado fue impulsado por la combinación del crecimiento en ventas, la adición al portafolio del *Krystal Urban Guadalajara*, *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* como hoteles propios y de los hoteles *Krystal Monterrey* y *Krystal Pachuca* bajo el esquema de contrato de administración. El margen de operación disminuyó en 2.2 puntos porcentuales de 30.7% en el 1T16 a 28.5% en el 1T17, debido principalmente a una alta base de comparación del 1T16 que incluyó semana santa que este año fue en abril combinado con la inclusión del *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

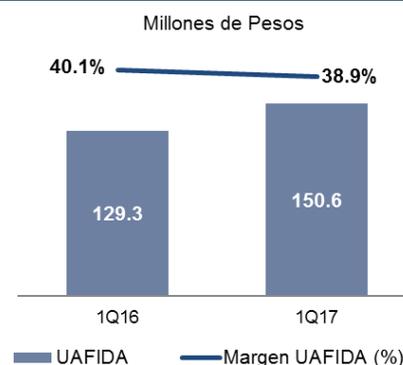
## Utilidad de Operación



## UAFIDA

Para el 1T17, la UAFIDA alcanzó Ps. 150.6 millones en comparación con Ps. 129.3 millones en el 1T16, lo que representa un incremento de 16.5%. El margen UAFIDA del 1T17 disminuyó 1.2 puntos porcentuales, de 40.1% en el 1T16 a 38.9% en el 1T17 debido principalmente a una alta base de comparación del 1T16 que incluyó semana santa que este año fue en abril combinado con la inclusión del *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

## UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	1T17	1T16	% Var.	2017	2016	% Var.
Utilidad de Operación	110,336	98,829	11.6	110,336	98,829	11.6
(+) Depreciación	28,497	24,632	15.7	28,497	24,632	15.7
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles <sup>5</sup>	10,844	4,497	141.1	10,844	4,497	141.1
(+) Otros Gastos no Recurrentes <sup>6</sup>	968	1,318	(26.6)	968	1,318	(26.6)
<b>UAFIDA</b>	<b>150,646</b>	<b>129,276</b>	<b>16.5</b>	<b>150,646</b>	<b>129,276</b>	<b>16.5</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>38.9%</b>	<b>40.1%</b>	<b>(1.2 pt)</b>	<b>38.9%</b>	<b>40.1%</b>	<b>(1.2 pt)</b>

## Costo Financiero Neto

Para el 1T17, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 6.0 millones en el 1T16 a una ganancia de Ps. 98.2 millones, debido principalmente al efecto de valuación a mercado del menor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares.

## Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 70.4 millones en el 1T16 a Ps. 184.9 millones en el 1T17, lo que representó un incremento de 162.7%, impulsado por la utilidad cambiaria mencionada líneas arriba y una mayor utilidad de operación. El margen neto se incrementó 25.9 puntos porcentuales, de 21.9% en el 1T16 a 47.8% en el 1T17.

<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

Cifras en miles de Pesos Flujo de Efectivo	Primer Trimestre			Acumulado Enero-Marzo		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>						
Utilidad neta	184,926	70,391	162.7	184,926	70,391	162.7
Depreciación y amortización	28,497	24,632	15.7	28,497	24,632	15.7
Impuestos a la utilidad	24,265	23,160	4.8	24,265	23,160	4.8
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(118,908)	(4,993)	2281.7	(118,908)	(4,993)	2281.7
Gasto por Intereses, neto	8,693	12,136	(28.4)	8,693	12,136	(28.4)
Otros costos financieros	1,136	1,442	(21.2)	1,136	1,442	(21.2)
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>127,975</b>	<b>126,768</b>	<b>1.0</b>	<b>127,975</b>	<b>126,768</b>	<b>1.0</b>
Capital de trabajo	29,958	(11,552)	(359.3)	29,958	(11,552)	(359.3)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>157,933</b>	<b>115,217</b>	<b>37.1</b>	<b>157,933</b>	<b>115,217</b>	<b>37.1</b>
Partidas No Recurrentes	(24,908)	(4,410)	464.8	(24,908)	(4,410)	464.8
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>133,025</b>	<b>110,807</b>	<b>20.1</b>	<b>133,025</b>	<b>110,807</b>	<b>20.1</b>
Actividades de inversión:	(767,565)	(112,298)	583.5	(767,565)	(112,298)	583.5
Actividades de financiamiento:	(57,701)	21,281	(371.1)	(57,701)	21,281	(371.1)
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(692,242)</b>	<b>19,789</b>	<b>(3598.1)</b>	<b>(692,242)</b>	<b>19,789</b>	<b>(3598.1)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1,731,587	97,729	1671.8	1,731,587	97,729	1671.8
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>1,039,345</b>	<b>117,518</b>	<b>784.4</b>	<b>1,039,345</b>	<b>117,518</b>	<b>784.4</b>
Efectivo en adquisición de negocio	3,720	-	NA	3,720	-	NA
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>1,043,065</b>	<b>117,518</b>	<b>787.6</b>	<b>1,043,065</b>	<b>117,518</b>	<b>787.6</b>

El flujo de operación para el 1T17 fue de Ps. 157.9 millones, en comparación con Ps. 115.2 millones en el 1T16, lo cual representa un crecimiento del 37.1%. Dicho incremento se debe principalmente a la variación en capital de trabajo impulsado por la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, combinado con un trimestre completo del *Krystal Urban Guadalajara* que se incorporó en marzo 2016.

## Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Mar-17	Mar-16	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,043,065	117,519	925,547	787.6%
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	158,042	139,026	19,016	13.7%
Impuestos acreditables	260,069	117,807	142,263	120.8%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	11,621	10,250	1,370	NA
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,472,797</b>	<b>384,601</b>	<b>1,088,196</b>	<b>282.9%</b>
Efectivo restringido	67,429	56,562	10,868	19.2%
Inmuebles, mobiliario y equipo	6,025,054	2,941,809	3,083,245	104.8%
Otras Partidas de activo no circulante	295,492	267,938	27,553	10.3%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>6,387,975</b>	<b>3,266,309</b>	<b>3,121,666</b>	<b>95.6%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>7,860,773</b>	<b>3,650,911</b>	<b>4,209,862</b>	<b>115.3%</b>
Vencimientos circulantes de la deuda	126,622	93,882	32,740	34.9%
Otros pasivos circulantes	1,292,922	205,018	1,087,903	530.6%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,419,543</b>	<b>298,900</b>	<b>1,120,643</b>	<b>374.9%</b>
Deuda a largo plazo	1,405,874	994,215	411,660	41.4%
Otros pasivos no circulantes	84,981	89,876	(4,895)	(5.4%)
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>1,490,855</b>	<b>1,084,091</b>	<b>406,765</b>	<b>37.5%</b>
<b>Total del capital contable</b>	<b>4,950,375</b>	<b>2,267,920</b>	<b>2,682,455</b>	<b>118.3%</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>7,860,774</b>	<b>3,650,911</b>	<b>4,209,863</b>	<b>115.3%</b>

### Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 1T17, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 1,043.1 millones, derivado principalmente de la reciente 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. 543.1 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 567.3 millones está en dólares americanos.

### Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó en un 13.7%, de Ps. 139.0 millones en el 1T16 a Ps. 158.0 millones para el 1T17. El incremento se debe principalmente a los esfuerzos para incrementar ventas a través de canales de distribución directos, que han resultado en una mayor generación de ventas grupales, así como a la incorporación de los hoteles *Krystal Urban Guadalajara*, *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Puerto Vallarta*, que no formaban parte del portafolio en el 1T16.

### Depósito en Fideicomiso Adquisición Hotel

Como parte de la búsqueda y análisis de oportunidades de inversión en hoteles e inmuebles, para llevar a cabo su plan de expansión, durante el 2T15, la Compañía constituyó un fideicomiso de administración para la adquisición del *Krystal Satélite María Bárbara*. En dicha adquisición, la Compañía acordó con el vendedor retener Ps. 31.8 millones del precio de adquisición como depósito en garantía para cubrir cualquier pasivo o contingencia. A la fecha, se han cubierto pasivos relacionados con dicha adquisición por un total de Ps. 20.2 millones, por lo que el remanente en el fideicomiso al cierre de 1T17 son Ps. 11.6 millones.

## Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 6,025.0 millones al cierre del 1T17, un incremento del 104.8% respecto a Ps. 2,941.8 millones al cierre del 1T16. El incremento se debe principalmente a la adquisición del 50% de los hoteles *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, a la construcción en proceso de los hoteles *Krystal Grand Suites* y *Krystal Grand Insurgentes*, y a la ampliación de los hoteles *Krystal Grand Punta Cancún* y *Hilton Puerto Vallarta*. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando la remodelación que se llevó a cabo en los hoteles *Krystal Satélite María Bárbara* y el *Krystal Urban Cancún Centro*, que fue recientemente incluido en el portafolio de la Compañía, así como nuevos centros de consumo y mejoras en producto dentro de nuestro portafolio de hoteles propios.

Cifras en miles de Pesos	1Q17	
	Monto	% Total
<b>Capex Ejercido durante el periodo</b>		
Hoteles en desarrollo	150,148	87.3%
Conversión de uso	-	0.0%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	9,082	5.3%
Capex ordinario	12,012	7.0%
Nuevos centros de consumo	795	0.5%
<b>Total Capex</b>	<b>172,036</b>	<b>100.0%</b>

## Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 1T17, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 422.0 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA últimos 12 meses de 0.9x. El 81.0% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 4.10%, y el 19.0% restante está denominada en pesos mexicanos con un costo financiero ponderado de 9.14%. El 91.7% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 1T17, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 9.5%, pasando de Ps. 20.6640 al 31 de diciembre de 2016 a Ps. 18.7079 al 31 de marzo de 2017, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 1T17 la posición corta en dólares americanos fue de USD 36.0 millones o el equivalente a Ps. 674.0 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.

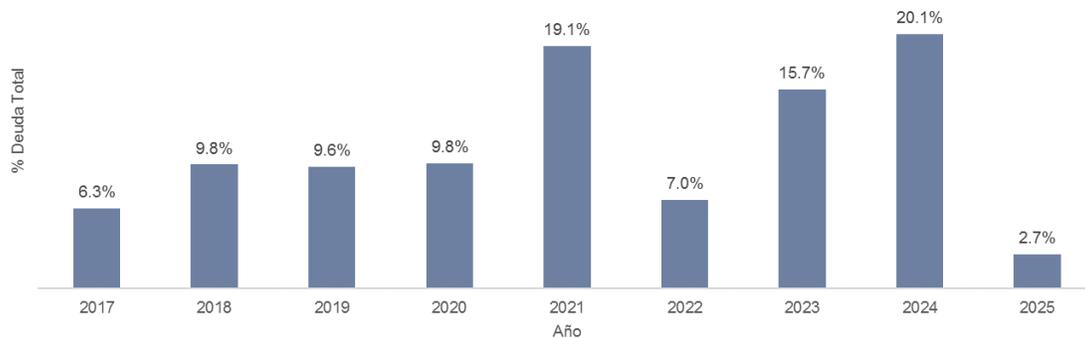
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
<b>Deuda*</b>			
Corto Plazo	29,436	97,186	126,622
Largo Plazo	261,744	1,144,131	1,405,874
<b>Total</b>	<b>291,179</b>	<b>1,241,317</b>	<b>1,532,496</b>
<i>% Total</i>	<i>19.0%</i>	<i>81.0%</i>	<i>100.0%</i>
<i>Tasa Promedio del pasivo financiero</i>	<i>9.14%</i>	<i>4.10%</i>	<i>5.06%</i>
Efectivo y equivalentes	533,971	509,095	1,043,065
Efectivo restringido	9,179	58,251	67,429
<b>Caja y bancos**</b>	<b>543,149</b>	<b>567,345</b>	<b>1,110,495</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>(251,970)</b>	<b>673,971</b>	<b>422,001</b>

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 1T17) 0.9x

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

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

Vencimientos de Grupo Hotelero Santa Fe  
al 31 de Marzo de 2017



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 5.0% 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 31 de marzo del 2017 que fue de 18.7079 pesos por dólar.

#### Cobertura Cambiaria

Análisis Cobertura Cambiaria	Primer Trimestre 2017		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	240,693	146,348	<b>387,041</b>
% de Ingresos Totales	62.2%	37.8%	<b>100.0%</b>
(-) Total Costos y Gastos	229,721	35,172	<b>264,893</b>
(-) Gastos No Recurrentes	11,812	-	<b>11,812</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>(840)</b>	<b>111,176</b>	<b>110,336</b>
(+) Depreciación	28,497	-	<b>28,497</b>
<b>Flujo de Operación</b>	<b>27,657</b>	<b>111,176</b>	<b>138,833</b>
% de Flujo de Operación Total	19.9%	80.1%	<b>100.0%</b>
Interés	4,442	18,859	<b>23,301</b>
Capital	5,154	39,535	<b>44,689</b>
<b>Total Servicio de Deuda</b>	<b>9,596</b>	<b>58,394</b>	<b>67,990</b>
Ratio de Cobertura de Intereses 1	6.2x	5.9x	<b>6.0x</b>
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	2.9x	1.9x	<b>2.0x</b>

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

Durante el 1T17, aproximadamente el 37.8% de los ingresos y el 80.1% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital, a razón de 1.9x para el 1T17; 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 1T17, 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. 567.3 millones de pesos al cierre del 1T17, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

## Eventos Relevantes

Durante el 1T17 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 11 de enero, la Compañía publicó su primer reporte de Responsabilidad Social con base en los diez principios del Pacto Mundial de la ONU. Por medio de dicha publicación, se reafirma que el camino de la Compañía hacia la sostenibilidad se ha tratado de un esfuerzo creciente y de mejora continua, iniciado en 2010, desde la constitución misma de HOTEL.
- El 16 de enero, la Compañía anunció la firma de un contrato de operación de un hotel Krystal® de 124 habitaciones ubicado en la ciudad de Pachuca, Hidalgo. El hotel, que es propiedad de un tercero, se localiza en Blvd. Rojo Gómez No. 104, en la zona adyacente a la Central de Autobuses y a sólo 10 minutos del Centro Histórico de la ciudad. El hotel fue operado por el propietario bajo la franquicia de una reconocida marca internacional hasta el primero de febrero, cuando la operación del inmueble pasó a manos de la Compañía y comenzó a ser comercializarlo bajo la marca Krystal® Pachuca. Adicionalmente, el propietario del hotel llevará a cabo las adecuaciones y mejoras necesarias para cumplir con los estándares de la marca Krystal® de acuerdo a un plan de remodelación integral por un monto aproximado de 26 millones de pesos.
- El 24 de enero, la Compañía anunció la firma de un contrato de operación de un hotel cuatro estrellas de 168 habitaciones ubicado en un centro de usos mixtos que está siendo desarrollado en Valle Oriente, San Pedro, Nuevo León. El hotel en construcción, propiedad de un tercero, se localiza en el desarrollo inmobiliario denominado "Distrito Armida", en el corazón de la prestigiada Colonia Valle Oriente, donde se encuentran oficinas corporativas, comercios y proveedores de servicios. Distrito Armida es un desarrollo que constará de cinco etapas con casi 600,000 metros cuadrados, donde el hotel será desarrollado en la primera etapa. Dicho hotel será operado por la Compañía bajo la franquicia de una reconocida marca internacional una vez terminada la construcción, estimada para el segundo trimestre de 2019.
- El 30 de enero, la Compañía anunció la renovación del contrato de prestación de servicios de formador de mercado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero. Esta renovación de contrato subraya el compromiso de la Compañía de mejorar la liquidez de la acción.
- El 15 de febrero, la Compañía anunció la adquisición y expansión de dos hoteles categoría gran turismo con una asociación al 50%, que serán comercializados bajo la marca Krystal Grand® con un total de 933 habitaciones bajo el modelo *all-inclusive*. La marca Krystal Grand® se expandirá de 2 a 4 hoteles, y la Compañía crecerá su número de habitaciones operados en 16%. Los hoteles están ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta, dos de los destinos de playa más importantes en México y reconocidos internacionalmente como principales destinos turísticos, con conectividad importante al mercado norteamericano y europeo. El valor total de los activos es de US\$119.8 millones, de los cuales aproximadamente la mitad será financiada vía deuda. HOTEL contribuirá US\$29.8 millones, los cuales representan 50% del capital, y consolidará la operación de ambos hoteles. El otro 50% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que actualmente son dueños de los hoteles.
- El 21 de febrero, la Compañía anunció el cierre de la adquisición y expansión de dos hoteles categoría gran turismo, con una asociación al 50%, ubicados en Los Cabos y Nuevo Vallarta, que serán comercializados bajo la marca Krystal Grand®, con un total de 933 habitaciones bajo el modelo *all-inclusive*.

### Datos de la Conferencia Telefónica del 1T17:

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

**Fecha:** viernes 21 de abril 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.**  
Estado de Resultados Consolidados  
Periodo de tres meses terminados al 31 de Marzo 2017 Y 2016  
(Miles de pesos mexicanos)

	Primer Trimestre			Acumulado enero - marzo		
	2017	2016	% Var.	2017	2016	% Var.
<b>INGRESOS</b>						
Habitaciones	218,857	185,422	18.0	218,857	185,422	18.0
Alimentos y Bebidas	104,785	88,212	18.8	104,785	88,212	18.8
Otros Ingresos de Hoteles	37,737	28,145	34.1	37,737	28,145	34.1
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	25,661	20,372	26.0	25,661	20,372	26.0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>387,041</b>	<b>322,151</b>	<b>20.1</b>	<b>387,041</b>	<b>322,151</b>	<b>20.1</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>						
Costos y gastos Operativos	135,196	113,871	18.7	135,196	113,871	18.7
Administración y ventas	96,461	75,124	28.4	96,461	75,124	28.4
Predial y seguros	4,738	3,880	22.1	4,738	3,880	22.1
Depreciación y Amortización	28,497	24,632	15.7	28,497	24,632	15.7
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>264,893</b>	<b>217,507</b>	<b>21.8</b>	<b>264,893</b>	<b>217,507</b>	<b>21.8</b>
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	10,844	4,497	141.1	10,844	4,497	141.1
Otros gastos no recurrentes	968	1,318	(26.6)	968	1,318	(26.6)
<b>UAFIDA</b>	<b>150,646</b>	<b>129,276</b>	<b>16.5</b>	<b>150,646</b>	<b>129,276</b>	<b>16.5</b>
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	38.9%	40.1%	(1.2 pt)	38.9%	40.1%	(1.2 pt)
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>110,336</b>	<b>98,829</b>	<b>11.6</b>	<b>110,336</b>	<b>98,829</b>	<b>11.6</b>
<i>Margen de Operación (%)</i>	28.5%	30.7%	(2.2 pt)	28.5%	30.7%	(2.2 pt)
Gasto por intereses, neto	(8,693)	(12,136)	(28.4)	(8,693)	(12,136)	(28.4)
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	108,049	7,590	1323.6	108,049	7,590	NA
Otros costos financieros	(1,136)	(1,442)	(21.2)	(1,136)	(1,442)	(21.2)
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>98,220</b>	<b>(5,988)</b>	<b>(1740.3)</b>	<b>98,220</b>	<b>(5,988)</b>	<b>NA</b>
Participación en resultados de inversiones permanentes	635	710	(10.5)	635	710	(10.5)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>209,191</b>	<b>93,551</b>	<b>123.6</b>	<b>209,191</b>	<b>93,551</b>	<b>123.6</b>
Impuestos a la utilidad	24,265	23,160	4.8	24,265	23,160	4.8
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>184,926</b>	<b>70,391</b>	<b>162.7</b>	<b>184,926</b>	<b>70,391</b>	<b>162.7</b>
<i>Margen de Utilidad Bruta (%)</i>	47.8%	21.9%	25.9	47.8%	21.9%	25.9

## Estado de Situación Financiera

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

Al 31 de Marzo 2017 y 2016

(Miles de pesos mexicanos)

	2017	2016	Var \$	Var %
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,043,065	117,519	925,547	788%
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	112,622	98,975	13,647	14%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	16,864	15,482	1,382	9%
Impuestos acreditable	260,069	117,807	142,263	121%
Otros activos circulantes	28,556	24,568	3,988	16%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	11,621	10,250	1,370	13%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,472,797</b>	<b>384,601</b>	<b>1,088,196</b>	<b>283%</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Efectivo restringido	67,429	56,562	10,868	19%
Inmuebles, mobiliario y equipo	6,025,054	2,941,809	3,083,245	105%
Otros activos	41,423	40,380	1,044	3%
Inversiones en acciones	33,562	30,887	2,675	9%
Impuestos a la utilidad diferidos	112,512	88,677	23,835	27%
Crédito mercantil	107,994	107,994	-	0%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>6,387,975</b>	<b>3,266,309</b>	<b>3,121,666</b>	<b>96%</b>
<b>Total activo</b>	<b>7,860,773</b>	<b>3,650,911</b>	<b>4,209,862</b>	<b>115%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	126,622	93,882	32,740	35%
Proveedores	78,326	74,836	3,490	5%
Pasivos acumulados	1,097,299	57,611	1,039,688	NA
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,135	2	7,133	NA
Impuestos por pagar	68,866	42,876	25,990	61%
Anticipos de clientes	41,296	29,694	11,602	39%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,419,543</b>	<b>298,900</b>	<b>1,120,643</b>	<b>375%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	1,405,874	994,215	411,660	41%
Otros pasivos no circulantes	84,981	89,876	(4,895)	(5%)
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>1,490,855</b>	<b>1,084,091</b>	<b>406,765</b>	<b>38%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>2,910,398</b>	<b>1,382,991</b>	<b>1,527,408</b>	<b>110%</b>
<b>Capital contable</b>				
Capital social	3,441,501	1,644,073	1,797,427	109%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0%
Utilidad del año	184,926	70,391	114,535	163%
Utilidades retenidas	382,962	222,974	159,988	72%
<b>Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía</b>	<b>4,279,882</b>	<b>2,207,932</b>	<b>2,071,950</b>	<b>94%</b>
Participación no controladora	670,493	59,988	610,505	NA
<b>Total del capital contable</b>	<b>4,950,375</b>	<b>2,267,920</b>	<b>2,682,455</b>	<b>118%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>7,860,774</b>	<b>3,650,911</b>	<b>4,209,863</b>	<b>115%</b>

## Estado de Flujo de Efectivo

**GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C. V.**  
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo  
Periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2017 y 2016

Cifras en miles de Pesos

Flujo de Efectivo	Primer Trimestre		Acumulado Enero-Marzo	
	2017	2016	2017	2016
<b>Fujos de efectivo de actividades de operación</b>				
Utilidad neta	184,926	70,391	184,926	70,391
Depreciación y amortización	28,497	24,632	28,497	24,632
Impuestos a la utilidad	24,265	23,160	24,265	23,160
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(118,908)	(4,993)	(118,908)	(4,993)
Gasto por Intereses, neto	8,693	12,136	8,693	12,136
Otros costos financieros	1,136	1,442	1,136	1,442
Participación no controladora	(635)	-	(635)	-
<b>Fujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>127,975</b>	<b>126,768</b>	<b>127,975</b>	<b>126,768</b>
Cuentas por cobrar a clientes	(20,150)	(23,838)	(20,150)	(23,838)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(3,074)	(8,480)	(3,074)	(8,480)
Otros activos circulantes	(5,060)	(4,959)	(5,060)	(4,959)
Impuestos acreditables	(3,886)	(4,515)	(3,886)	(4,515)
Proveedores	4,734	24,252	4,734	24,252
Pasivos acumulados	36,214	(527)	36,214	(527)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	3,746	(54)	3,746	(54)
Anticipos de clientes	15,922	9,607	15,922	9,607
Impuestos por pagar	1,512	(3,036)	1,512	(3,036)
<b>Fujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>157,933</b>	<b>115,217</b>	<b>157,933</b>	<b>115,217</b>
<b>Partidas No Recurrentes</b>				
Pasivos Acumulados	-	(4,410)	-	(4,410)
IVA pagado en adquisición inmueble	(24,908)	-	(24,908)	-
Utilidad en adquisición de moneda	-	-	-	-
<b>Fujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>133,025</b>	<b>110,807</b>	<b>133,025</b>	<b>110,807</b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Cambio en efectivo restringido	5,880	230	5,880	230
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(172,036)	(134,611)	(172,036)	(134,611)
Adquisición de negocio (hotel Krystal Grand Los Cabos y Nuevo Va	(610,226)	4,410	(610,226)	4,410
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	(51)	4,410	(51)	4,410
Inversión en asociada	(20)	(610)	(20)	(610)
Otros activos y pasivos netos	(511)	13,474	(511)	13,474
Intereses ganados	9,399	398	9,399	398
<b>Fujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>	<b>(767,565)</b>	<b>(112,298)</b>	<b>(767,565)</b>	<b>(112,298)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	-	-	-	-
Incremento neto en capital pagado de compañías no controladas	27	59,988	27	59,988
Recompra de acciones	10,262	(2,810)	10,262	(2,810)
Préstamos obtenidos	-	-	-	-
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(67,990)	(35,898)	(67,990)	(35,898)
<b>Fujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(57,701)</b>	<b>21,281</b>	<b>(57,701)</b>	<b>21,281</b>
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(692,242)</b>	<b>19,789</b>	<b>(692,242)</b>	<b>19,789</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1,731,587	97,729	1,731,587	97,729
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>1,039,345</b>	<b>117,518</b>	<b>1,039,345</b>	<b>117,518</b>
Efectivo en adquisición de negocio	3,720	-	3,720	-
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>1,043,065</b>	<b>117,518</b>	<b>1,043,065</b>	<b>117,518</b>

## Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 1T17 consideran 4,360 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,124. La integración de las 764 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 227 habitaciones de Club Vacacional<sup>7</sup>
- ii) El efecto de 535 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con
  - a. 105 habitaciones de 454 habitaciones del *Krystal Grand Los Cabos* estuvieron disponibles en el trimestre ya que se empezó a operar desde finales de Marzo (349 habitaciones menos)
  - b. 72 habitaciones de 215 habitaciones del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles en el trimestre ya que se empezó a operar desde finales de Marzo (143 habitaciones menos)
  - c. 81 habitaciones de 124 habitaciones del *Krystal Pachuca* estuvieron disponibles en el trimestre ya que se empezó a operar desde Febrero (43 habitaciones menos)
- iii) 2 habitaciones que estuvieron en remodelación en el *Krystal Urban Cancún Centro*.

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

	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	2,382	1,978	4,360
Club Vacacional	53	174	227
No Disponibles	492	43	535
En Remodelación	2	-	2
Nueva Ampliación	-	-	-
<b>Total Habitaciones</b>	<b>2,929</b>	<b>2,195</b>	<b>5,124</b>

<sup>7</sup>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.