



HOTEL reporta incrementos de 27% y 34% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente para el 2016

Ciudad de México, a 22 de febrero de 2017 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al cuarto trimestre del año terminado el 31 de diciembre de 2016 (“4T16”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

Información Relevante

- En 2016 la UAFIDA alcanzó un monto de Ps. 426.1 millones con un margen del 34.9%, representando un incremento de 2.1 puntos en margen y un incremento contra el rango alto de UAFIDA del 13.6% con respecto a nuestra guía de resultados esperada del año.
- En 2016, los Ingresos Totales alcanzaron Ps. 1,221.2 millones, representando un incremento del 6.75% con respecto al rango alto de nuestra guía de resultados esperada del año.
- Anunciaremos nuestra guía de resultados 2017 en nuestra llamada trimestral mañana, más detalles en la página 14.
- Como evento relevante subsecuente el 21 de febrero de 2017, HOTEL cerró la adquisición de 50% de dos hoteles categoría gran turismo 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. Con estos proyectos, HOTEL llegará a 23 hoteles en operación con 6,493 cuartos. La marca Krystal Grand® se expandirá de 2 a 4 hoteles, la Compañía crecerá su número de habitaciones operadas en 16% y su número de habitaciones propias en 37%.
- Los Ingresos Totales para el 4T16 alcanzaron Ps. 318.6 millones, 20.3% mayor que en el 4T15, impulsados por crecimientos de: i) 20.0% en Ingresos por Habitaciones; ii) 14.1% en Ingresos de Alimentos y Bebidas; iii) 27.4% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 44.7% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- Derivado del crecimiento en ingresos y las eficiencias alcanzadas por el apalancamiento operativo, durante el 4T16, la UAFIDA¹ alcanzó los Ps. 107.0 millones, lo que representa un crecimiento de 20.1% contra el 4T15. El margen UAFIDA se mantuvo en 33.6% en el 4T16 vs el 4T15.
- La Utilidad Neta para el 4T16 sumó Ps. 45.6 millones, con un margen del 14.3%, debido a una mayor utilidad de operación combinado con una disminución en los impuestos a la utilidad.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 4T16 fue de Ps. 128.1 millones, que representa un crecimiento del 68.2% sobre los Ps. 76.1 millones del 4T15. El crecimiento se debió principalmente al aumento en la Utilidad Neta y variaciones en capital de trabajo.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de -0.9x al cierre del 4T16. El flujo de operación en dólares representó el 64.3% del total, lo cual permite una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 16.7% al pasar de 4,515 en el 4T15 a 5,268 en el 4T16.
- El RevPAR² de los hoteles propios creció 10.8% respecto del 4T15, derivado de una mejora del 7.4% en el ADR² y 2.1 puntos porcentuales de incremento en ocupación.

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero-diciembre			
	2016	2015	\$ Var.	% Var.	2016	2015	\$ Var.	% Var.
Ingresos	318,628	264,889	53,738	20.3	1,221,165	960,119	261,045	27.2
UAFIDA	106,978	89,102	17,876	20.1	426,119	318,813	107,305	33.7
Margen de UAFIDA	33.6%	33.6%	0.0 pt	0.0 pt	34.9%	33.2%	1.7 pt	1.7 pt
Utilidad de Operación	66,618	61,599	5,019	8.1	289,913	208,958	80,955	38.7
Utilidad Neta	45,587	24,467	21,120	86.3	159,988	10,026	149,962	1495.7
Margen de Utilidad Neta	14.3%	9.2%	5.1 pt	5.1 pt	13.1%	1.0%	12.1 pt	12.1 pt
Flujo de Operación	128,064	76,144	51,920	68.2	442,756	319,120	123,635	38.7
Ocupación	69.1%	65.3%	3.8 pt	3.8 pt	70.0%	68.6%	1.4 pt	1.4 pt
ADR	1,453	1,336	116	8.7	1,384	1,253	131	10.5
RevPAR	1,004	873	131	15.0	968	860	109	12.7

Nota: cifras operativas pertenecen a hoteles propios.

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

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

Comentario del Director General

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

El 2016 fue un muy buen año para la Compañía, y el cuarto trimestre no fue la excepción. En México, el turismo continúa registrando un fuerte crecimiento, con sólidos fundamentos. El sector está bien posicionado a la luz de los recientes acontecimientos, incluyendo la depreciación del peso mexicano. Este hecho por sí solo atraerá más turistas internacionales a México, dado el atractivo tipo de cambio. Por otro lado, el turismo local está en condiciones de crecer, ya que los mexicanos preferirán viajar más dentro del país ante el encarecimiento de los viajes internacionales. En este año, el número de visitantes recibidos por México incrementó en 9%, de acuerdo con el Secretario de Turismo de México; quien, a su vez, agregó que en noviembre el número de visitantes internacionales provenientes de los Estados Unidos que ingresaron a México por avión creció un 12%.

También me gustaría mencionar que hace unos días, como previamente lo anunciamos, cerramos la adquisición de 50% de dos hoteles en Los Cabos y Nuevo Vallarta, que serán comercializados bajo la marca Krystal Grand®. Ambos destinos son estratégicos para nosotros debido a las proyecciones de crecimiento de las mismas aunado con nuestro nuevo sólido portafolio con presencia los principales destinos de playa en México. Con estos proyectos, HOTEL llegará a 23 hoteles en operación con 6,493 cuartos. La marca Krystal Grand® se expandirá de 2 a 4 hoteles, la Compañía crecerá su número de habitaciones operadas en 16% y su número de habitaciones propias en 37%.

Pasando a nuestros resultados del 2016, registramos sólidos resultados. En hoteles propios, logramos un crecimiento equilibrado, tanto en ocupación como en ADR, el RevPAR aumentó en 15.1%, con la mitad del crecimiento proveniente del incremento en el ADR. Durante el año, tanto nuestros Ingresos (Ps. 1,221.2 millones) y nuestra UAFIDA (Ps.426.1 millones), registraron un incremento de 27% y 34% respectivamente, comparados contra el 2015.

Como parte de nuestro plan de expansión, continuamos con las obras de *Krystal Suites Insurgentes* y *Krystal Grand Insurgentes* en la Ciudad de México, la ampliación de 100 habitaciones tipo Suite en el *Krystal Grand Punta Cancún* y con la ampliación de *Hilton Puerto Vallarta* de 192 habitaciones.

De igual manera, es importante destacar que el crecimiento anual de 20.3% de Ingresos Totales del 4T16 fue mayormente impulsado por: i) un sólido desempeño de nuestro portafolio de hoteles; ii) la adición del *Krystal Urban Guadalajara* como hotel propio; y, iii) la obtención de la administración del *Krystal Monterrey*, operaciones que no formaban parte de nuestro portafolio hace un año. El rubro de hoteles de terceros en administración continúa contribuyendo significativamente a nuestros resultados.

Por último, quiero destacar que ninguno de estos logros sería posible sin el apoyo de nuestros dedicados colaboradores, experimentado equipo directivo y la invaluable confianza depositada en nosotros por 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 Ciudad 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	224	100%	Urbano	4 estrellas	25	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	20	En Proceso	Estado de México	Estado de México
7	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	16	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
8	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	15	En Proceso	Paraíso	Tabasco
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	12	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
10	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	10	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
11	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	6	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
Subtotal Urbano		2,353							
12	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
13	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Ixtapa	Guerrero
14	Krystal Resort Puerto Vallarta	260	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
15	Hilton Puerto Vallarta Resort	259	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
16	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Sí	Acapulco	Guerrero
17	Krystal Grand Punta Cancún	295	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
Subtotal Playa		1,971							
Total en Operación		4,324							
18	Krystal Suites Insurgentes	200	50%	Urbano	5 estrellas	Apertura estimada 3T-17		Ciudad de México	Ciudad de México
19	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 1S-18		Ciudad de México	Ciudad de México
	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
Total en Desarrollo		958							
Total		5,282							

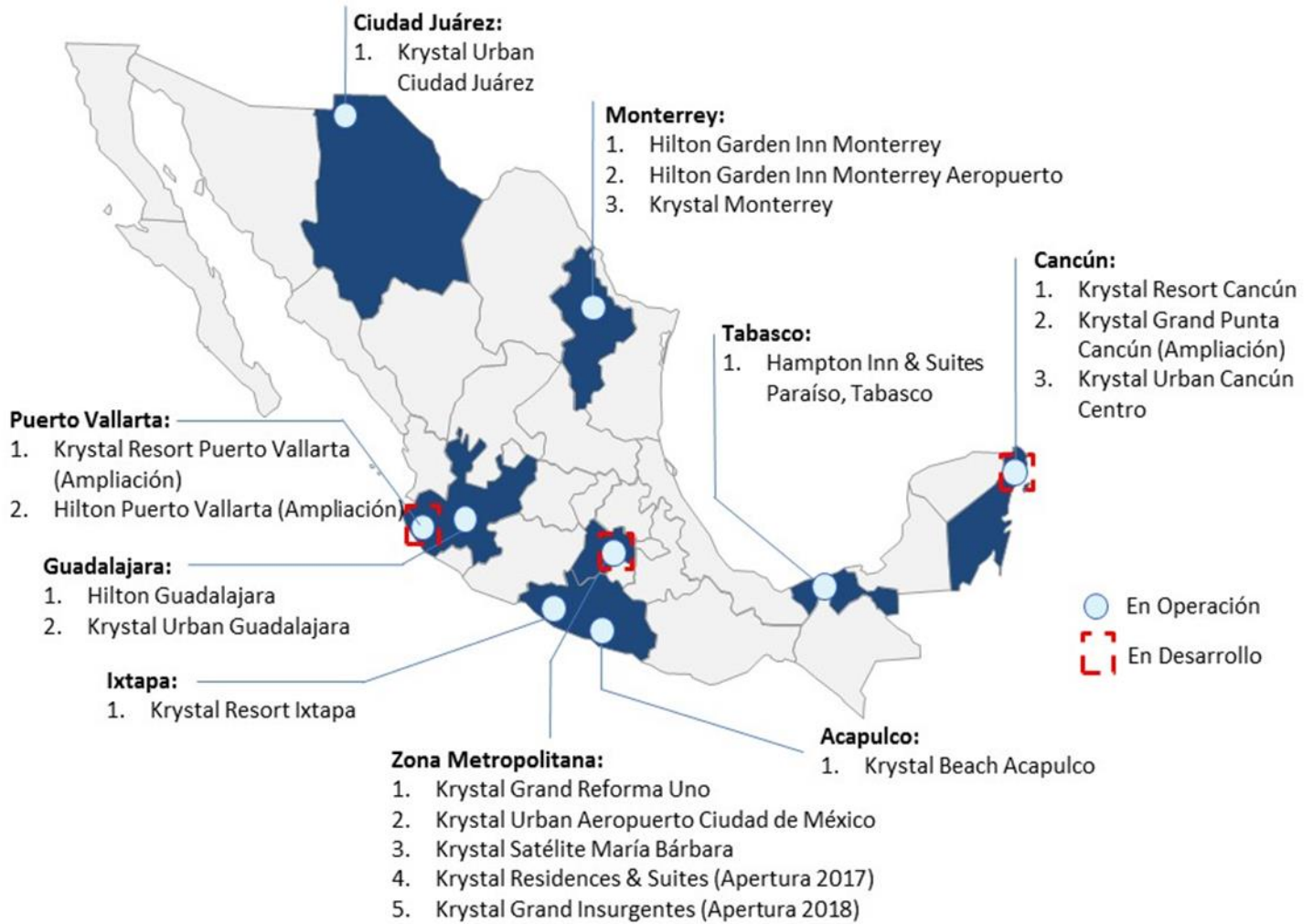
Al cierre del 4T16, HOTEL contaba con un total de 17 hoteles en operación, de los cuales 9 son propiedad de la Compañía y 8 propiedad de terceros³. Esto representa un crecimiento de 2 nuevas unidades en relación con los 15 hoteles operados al cierre del 4T15.

El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 4,324, un incremento del 4.6% en comparación con las 4,125 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 199 habitaciones agregadas, se adicionaron 361 y 162 fueron retiradas de operación por remodelación (pertenecientes al Hotel *Hilton Puerto Vallarta*). De las 361 habitaciones adicionadas, 140 provienen de la apertura del *Krystal Urban Guadalajara*, 207 de la apertura del *Krystal Monterrey* y 14 de la expansión del *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 958 habitaciones en desarrollo, 450 en la Ciudad de México, 100 de la ampliación del *Krystal Gran Punta Cancún*, 216 de la ampliación del *Krystal Puerto Vallarta*, y 192 de la ampliación del *Hilton Puerto Vallarta* (162 en remodelación y 30 en desarrollo), para un portafolio total de 19 hoteles y 5,282 habitaciones.

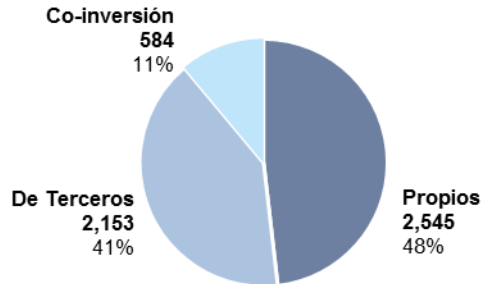
³ La Compañía opera el Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de Otros Ingresos, por lo que el hotel se considera como un hotel en administración.

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

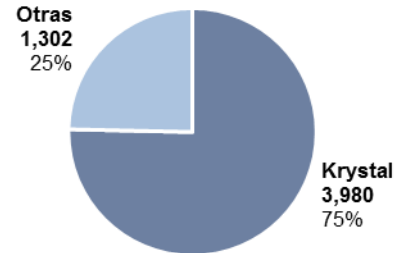


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 4T16:

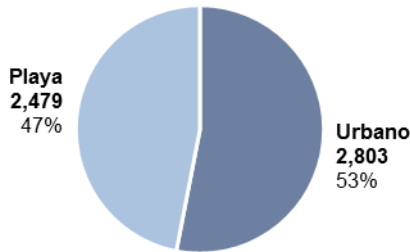
Propiedad (número de habitaciones)



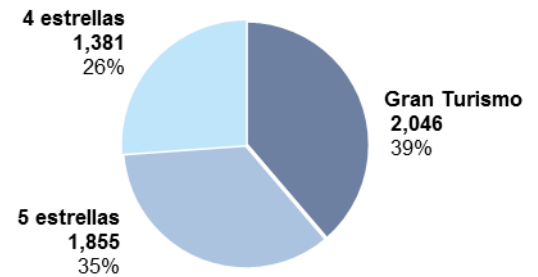
Marca (número de habitaciones)



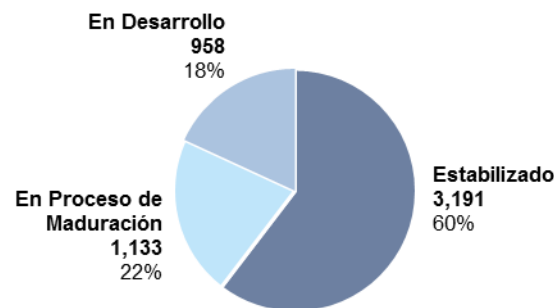
Segmento (número de habitaciones)



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 4T16, HOTEL cuenta con 9 hoteles propios y 8 hoteles de terceros en administración⁽³⁾.

De un total de 4,324 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 4T16 consideran 4,119 habitaciones hoteleras. La integración de las 205 habitaciones (227 de club vacacional, 36 que se redujeron del inventario y 14 en renovación) 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 4T16 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Cifras en Pesos Clasificación de Hoteles	Cuarto Trimestre				Acumulado Enero a Diciembre			
	2016	2015	Var.	% Var.	2016	2015	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	17	15	2	13.3	17	15	2	13.3
Número de Habitaciones	4,119	3,702	417	11.3	4,032	3,316	716	21.6
Ocupación	69.1%	65.3%	3.8 pt	3.8 pt	70.0%	68.6%	1.4 pt	1.4 pt
ADR	1,453	1,336	116	8.7	1,384	1,253	131	10.5
RevPAR	1,004	873	131	15.0	968	860	109	12.7
1 Total Hoteles Propios	9	8	1	12.5	9	8	1	12.5
Número de Habitaciones	2,186	2,019	167	8.3	2,150	1,948	202	10.4
Ocupación	67.0%	64.9%	2.1 pt	2.1 pt	68.2%	63.7%	4.5 pt	4.5 pt
ADR	1,362	1,268	94	7.4	1,320	1,227	93	7.6
RevPAR	912	823	89	10.8	900	782	118	15.1
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	6	4	2	50.0	6	4	2	50.0
Número de Habitaciones	1,621	979	642	65.6	1,621	979	642	65.6
Ocupación	64.6%	66.3%	(1.7 pt)	(1.7 pt)	68.4%	62.5%	5.9 pt	5.9 pt
ADR	1,457	1,228	229	18.7	1,398	1,153	245	21.3
RevPAR	940	814	126	15.5	956	721	236	32.7
1.2 Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	3	4	(1)	(25.0)	3	4	(1)	(25.0)
Número de Habitaciones	565	1,040	(475)	(45.7)	529	969	(440)	(45.4)
Ocupación	73.9%	63.6%	10.3 pt	10.3 pt	67.6%	65.0%	2.6 pt	2.6 pt
ADR	1,125	1,307	(183)	(14.0)	1,076	1,298	(222)	(17.1)
RevPAR	831	832	(1)	(0.1)	728	843	(116)	(13.7)
2 Hoteles en Administración⁽³⁾	8	7	1	14.3	8	7	1	14.3
Número de Habitaciones	1,933	1,683	250	14.9	1,882	1,368	514	37.6
Ocupación	71.5%	65.8%	5.7 pt	5.7 pt	72.0%	75.6%	(3.6 pt)	(3.6 pt)
ADR	1,549	1,417	131	9.3	1,452	1,284	169	13.1
RevPAR	1,108	933	175	18.7	1,046	970	76	7.8

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 del Krystal Urban Guadalajara que no formaba parte del portafolio en el 4T15.

(3) El incremento en número de hoteles y habitaciones es derivado de la incorporación del hotel Krystal Monterrey que se integró al portafolio de operaciones después del 4T15.

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero-diciembre			
	2016	2015	\$ Var.	% Var.	2016	2015	\$ Var.	% Var.
Estado de Resultados								
Ingresos Por Habitaciones	183,469	152,937	30,532	20.0	708,014	555,730	152,284	27.4
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	86,506	75,794	10,712	14.1	332,351	268,851	63,500	23.6
Otros Ingresos de Hoteles	26,880	21,107	5,773	27.4	102,590	84,940	17,651	20.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	21,772	15,051	6,721	44.7	78,209	50,599	27,611	54.6
Ingresos Totales	318,628	264,889	53,738	20.3	1,221,165	960,119	261,045	27.2
Costos y Gastos Operativos	120,714	108,385	12,329	11.4	457,166	384,230	72,936	19.0
Administración y Ventas	86,346	63,551	22,795	35.9	320,489	242,568	77,921	32.1
Otros Gastos	4,590	3,852	739	19.2	17,391	14,508	2,883	19.9
Depreciación*	36,883	22,072	14,811	67.1	112,058	87,670	24,388	27.8
Total Costos y Gastos	248,532	197,860	50,673	25.6	907,104	728,977	178,128	24.4
Total Gastos No Recurrentes	3,477	5,431	(1,953)	(36.0)	24,148	22,185	1,963	8.8
UAFIDA	106,978	89,102	17,876	20.1	426,119	318,813	107,305	33.7
Margen de UAFIDA (%)	33.6%	33.6%	0.0 pt	0.0 pt	34.9%	33.2%	1.7 pt	1.7 pt
Utilidad de Operación	66,618	61,599	5,019	8.1	289,913	208,958	80,955	38.7
Margen de Utilidad de Operación (%)	20.9%	23.3%	(2.4 pt)	(2.4 pt)	23.7%	21.8%	1.9 pt	1.9 pt
Costo Financiero neto	(22,163)	(25,062)	2,900	(11.6)	(94,923)	(190,565)	95,642	(50.2)
Impuestos a la utilidad	(524)	12,025	(12,549)	(104.4)	37,262	8,415	28,846	342.8
Utilidad Neta	45,587	24,467	21,120	86.3	159,988	10,026	149,962	1,495.7
Margen de Utilidad Neta (%)	14.3%	9.2%	5.1 pt	5.1 pt	13.1%	1.0%	12.1 pt	12.1 pt

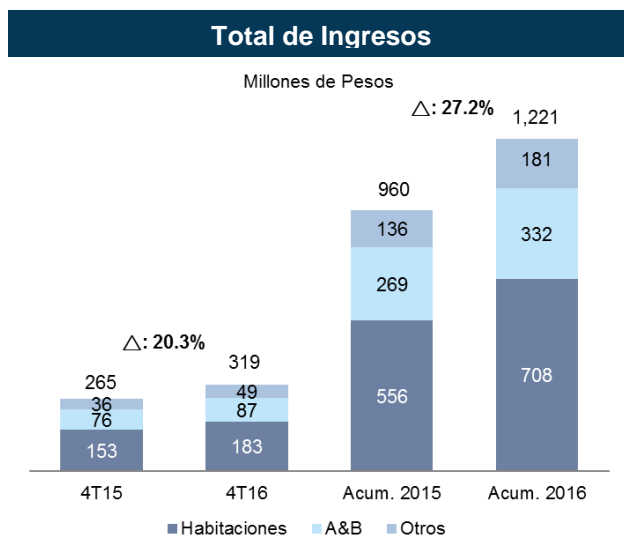
Ingresos

En el 4T16, los Ingresos Totales incrementaron 20.3%, al pasar de Ps. 264.9 millones en 4T15 a Ps. 318.6 millones, impulsados por un crecimiento de 20.0% en Ingresos por Habitaciones, 14.1% en Ingresos de Alimentos y Bebidas, 27.4% en Otros Ingresos de Hoteles y 44.7% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

El crecimiento en Ingresos Totales fue impulsado por: i) la apertura del *Krystal Urban Guadalajara*, que fue integrado al portafolio en el 1T16; 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 4T16 tuvieron un incremento del 20.0% contra el 4T15, derivado de un crecimiento del 8.3% en el número de habitaciones propias en operación y una mejora en el RevPAR del 10.8%, compuesta por una mejora del 7.4% en el ADR y un incremento de 2.1 puntos porcentuales en ocupación.

Durante 4T16 el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 91.2% en Ingresos por Habitaciones, derivado de un incremento del 65.6% en el número de habitaciones operadas, una mejora del 18.7% en ADR y una disminución de 1.7 puntos porcentuales en ocupación, respecto del 4T15. 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 Urban Guadalajara* al portafolio. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR disminuyó 0.1%, compuesto a su vez por un decremento del 14.0% en ADR y un incremento de 10.3 puntos porcentuales de ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 14.1%, al pasar de Ps. 75.8 millones en el 4T15 a Ps. 86.5 millones en el 4T16. 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 4T15.

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 27.4%, al pasar de Ps. 21.1 millones en el 4T15 a Ps. 26.9 millones en el 4T16, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros crecieron en 44.7% respecto del 4T15, debido a un crecimiento del 14.9% en el número de habitaciones operadas durante el periodo. El incremento del 18.7% en el RevPAR deriva de un incremento de 9.3% en ADR y un aumento en ocupación de 5.7 puntos porcentuales por la reciente incorporación de 3 hoteles que inician su etapa de estabilización. El número de habitaciones operadas incrementó derivado de: i) la adición del hotel *Krystal Monterrey* bajo el esquema de contrato de administración, que no formaban parte del portafolio durante el 4T15; 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

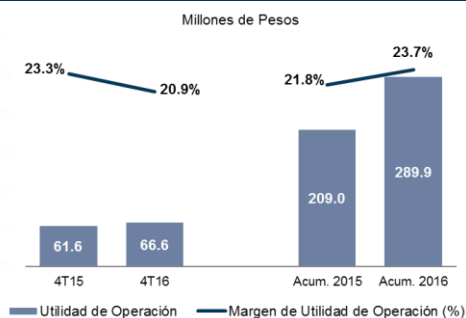
Costos y Gastos Operativos incrementaron 11.4%, al pasar de Ps. 108.4 millones en el 4T15 a Ps. 120.7 millones en el 4T16. El incremento fue principalmente en costos directos que son proporcionales al incremento en ingresos, así como un incremento en gastos departamentales por la adición del *Krystal Urban Guadalajara* al portafolio y la curva de maduración presentada en los hoteles *Krystal Grand Punta Cancún*, *Hilton Puerto Vallarta* y *Krystal Urban Cancún Centro*.

Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 35.9%, de Ps. 63.5 millones en el 4T15 a Ps. 86.3 millones en el 4T16. No obstante lo anterior y como resultado del apalancamiento operativo logrado por mayores ingresos, los costos y gastos de administración y ventas representaron el 27.1% de los ingresos, en comparación con 24.0% en el 4T15. 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 del hotel *Krystal Urban Guadalajara* que no formaba parte del portafolio de la Compañía durante el 4T15, y iv) el aumento en los costos de venta derivado de la mayor producción en los hoteles.

Utilidad de Operación

Para el 4T16, la Utilidad de Operación incrementó 8.1% de Ps. 61.6 millones en el 4T15 a Ps. 66.6 millones. La combinación del crecimiento en ventas, la adición al portafolio del *Krystal Urban Guadalajara* como hotel propio y del hotel *Krystal Monterrey* bajo el esquema de contrato de administración tuvieron un impacto positivo en el margen de operación, el cual disminuyó en 2.4 puntos porcentuales de 23.3% en 4T15 a 20.9% en 4T16.

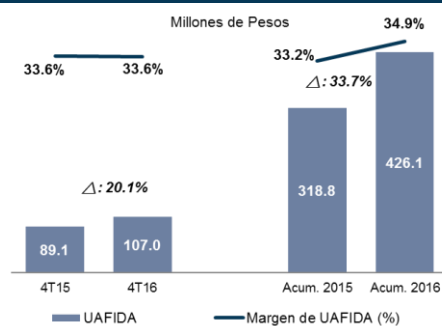
Utilidad de Operación



UAFIDA

Para el 4T16, la UAFIDA alcanzó Ps. 107.0 millones en comparación con Ps. 89.1 millones en el 4T15, lo que representa un incremento de 20.1%. El margen UAFIDA se mantuvo en 33.6% en el 4T16.

UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	4T16	4T15	% Var.	2016	2015	% Var.
Utilidad de Operación	66,618	61,599	8.1	289,913	208,958	38.7
(+) Depreciación	36,883	22,072	67.1	112,058	87,670	27.8
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁴	4,354	1,888	130.5	18,287	13,166	38.9
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁵	(876)	3,542	NA	5,860	9,019	(35.0)
UAFIDA	106,978	89,102	20.1	426,119	318,813	33.7
Margen UAFIDA	33.6%	33.6%	0.0 pt	34.9%	33.2%	1.7 pt

Costo Financiero Neto

Para el 4T16, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 25.1 millones en el 4T15 a una pérdida de Ps. 22.2 millones, debido principalmente a los mayores intereses ganados por los recursos obtenidos de la oferta pública secundaria "follow-on" realizada en el 2016.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 24.5 millones en el 4T15 a Ps. 45.6 millones en el 4T16, lo que representó un incremento de 86.3%, debido a i) una mayor utilidad de operación combinado con una disminución en los impuestos a la utilidad.

⁴ 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.

⁵ Otros gastos no recurrentes incluyen gastos por liquidaciones y asesorías relacionadas con la toma de posesión de hoteles adquiridos.

Resumen de Flujo de Efectivo

en miles de Pesos

de Efectivo	Cuarto trimestre			Acumulado Enero-Diciembre		
	2016	2015	% Var.	2016	2015	% Var.
s de efectivo de actividades de operación						
Utilidad neta	45,587	24,467	86.3	159,988	10,026	1495.7
Depreciación y amortización	36,883	22,072	67.1	112,058	87,670	27.8
Impuestos a la utilidad	(524)	12,025	(104.4)	37,262	8,415	342.8
Pérdida en cambios no realizada	22,748	16,949	34.2	70,530	156,413	(54.9)
Gasto por Intereses, neto	7,646	9,449	(19.1)	33,294	31,764	4.8
Otros costos financieros	(430)	1,337	(132.2)	2,608	1,927	35.3
antes de variaciones al capital de trabajo	111,370	86,299	29.1	413,480	296,216	39.6
Capital de trabajo	16,694	(10,155)	(264.4)	29,276	22,905	27.8
s netos de efectivo de actividades de operación	128,064	76,144	68.2	442,756	319,120	38.7
Partidas no recurrentes	(19,126)	(1,892)	910.9	16,065	19,344	(17.0)
s netos de efectivo de partidas no recurrentes	108,938	74,252	46.7	458,821	338,465	35.6
Actividades de inversión	(394,619)	(137,227)	187.6	(722,336)	(357,354)	102.1
Actividades de financiamiento	86,671	107,903	(19.7)	1,897,373	(232,611)	(915.7)
iniciación neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(199,009)	44,928	(543.0)	1,633,858	(251,501)	(749.6)
efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1,930,596	52,801	3556.4	97,729	348,133	(71.9)
efectivo y equivalentes al final del periodo	1,731,587	97,729	1671.8	1,731,587	96,632	1691.9
para Business Acquisition	-	-	NA	-	1,097	NA
El Efectivo al final del periodo	1,731,587	97,729	1671.8	1,731,587	97,729	1671.8

El flujo de operación para el 4T16 fue de Ps. 128.1 millones, en comparación con Ps. 76.1 millones en el 4T15, lo cual representa un crecimiento del 68.2%. Dicho incremento se debe principalmente al aumento en la Utilidad Neta y variaciones en el capital de trabajo. Por su parte, el incremento en capital de trabajo obedece a los esfuerzos por incrementar ventas a través de canales de distribución directos que han resultado en una mayor generación de venta a grupos y en consecuencia una mejora de márgenes y un incremento en cuentas por cobrar.

Las Partidas no recurrentes son partidas consideradas no operativas y obedecen a IVA pagado por construcciones y remodelaciones, gastos por oferta pública subsecuente y utilidad cambiaria en adquisición de moneda extranjera.

Resumen de Balance General

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre 2016 y 2015
(Miles de pesos mexicanos)

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Dic-16	Dic-15	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,731,587	97,729	1,633,858	NA
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	122,013	101,750	20,264	19.9%
Impuestos acreditables	157,205	113,291	43,914	38.8%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	11,570	14,660	(3,091)	(21.1%)
Total del activo circulante	2,022,374	327,430	1,694,944	517.7%
Efectivo restringido	67,486	56,792	10,695	18.8%
Inmuebles, mobiliario y equipo	3,452,931	2,830,696	622,234	22.0%
Otras Partidas de activo no circulante	296,482	294,986	1,496	0.5%
Total del activo no circulante	3,816,899	3,182,474	634,425	19.9%
Total Activo	5,839,274	3,509,904	2,329,370	66.4%
Vencimientos circulantes de la deuda	138,031	91,726	46,305	50.5%
Otros pasivos circulantes	212,454	163,713	48,741	29.8%
Total del pasivo circulante	350,485	255,439	95,046	37.2%
Deuda a largo plazo	1,264,592	1,023,284	241,308	23.6%
Otros pasivos no circulantes	79,263	90,830	(11,567)	(12.7%)
Total del pasivo no circulante	1,343,855	1,114,114	229,741	20.6%
Total del capital contable	4,144,934	2,140,351	2,004,583	93.7%
Total Pasivo y Capital	5,839,274	3,509,904	2,329,370	66.4%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 4T16, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 1,731.6 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. 825.5 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 973.5 millones está en dólares.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó en un 19.9%, de Ps. 101.7 millones en el 4T15 a Ps. 122.0 millones para el 4T16. 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 a grupos, así como a la incorporación del hotel *Krystal Urban Guadalajara* que no formaba parte del portafolio en el 4T15.

Impuestos Acreditables

El incremento no comparable en impuestos acreditables se debe principalmente al IVA de los gastos de la oferta pública subsecuente global de acciones por un monto de Ps. 46.7 millones.

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 hotel *Krystal Satélite María Bárbara*. En dicha adquisición, la Compañía acordó con el vendedor retener Ps. 31.8 millones del precio de la 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 4T16 son Ps. 11.6 millones.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 3,452.9 millones al cierre del 4T16, un incremento del 22.0% respecto a Ps. 2,830.7 millones al cierre del 4T15. El incremento se debe principalmente a la construcción en proceso de los proyectos *Krystal Grand Insurgentes*, *Krystal Grand Suites Insurgentes*, a la ampliación del *Krystal Grand Punta Cancún* y a la reciente adquisición de los inmuebles para la ampliación del hotel *Hilton Puerto Vallarta* como hoteles en desarrollo, además de la culminación de conversión de uso que se llevó a cabo para la apertura del *Krystal Urban Guadalajara* el pasado mes de marzo, originada en gran parte por la entrega de los fondos de garantía a contratistas. 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*, así como nuevos centros de consumo y mejoras en producto dentro de nuestro portafolio de hoteles propios.

Cifras en miles de Pesos	4Q16		2016	
	Monto	% Total	Monto	% Total
Capex Ejercido durante el periodo				
Hoteles en desarrollo	321,803	85.2%	503,873	69.1%
Conversión de uso	8,983	2.4%	49,145	6.7%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propic	24,637	6.5%	90,561	12.4%
Capex ordinario	12,129	3.2%	51,012	7.0%
Nuevos centros de consumo	10,111	2.7%	35,043	4.8%
Total Capex	377,663	100.0%	729,635	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 4T16, la Deuda Neta de la Compañía fue negativa con Ps. 396.4 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA últimos 12 meses de -0.9x. El 78.9% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares con un costo financiero promedio de 4.10%, y el 21.1% restante está denominada en pesos con un costo financiero ponderado de 9.23%. El 90.2% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 4T16, la depreciación del peso contra el dólar fue de 6.5%, pasando de Ps. 19.4086 al 30 de septiembre de 2016 a Ps. 20.6640 al 31 de diciembre de 2016, teniendo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 4T16 la posición corta en dólares americanos fue de USD 6.5 millones o el equivalente a Ps. 133.4 millones.

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

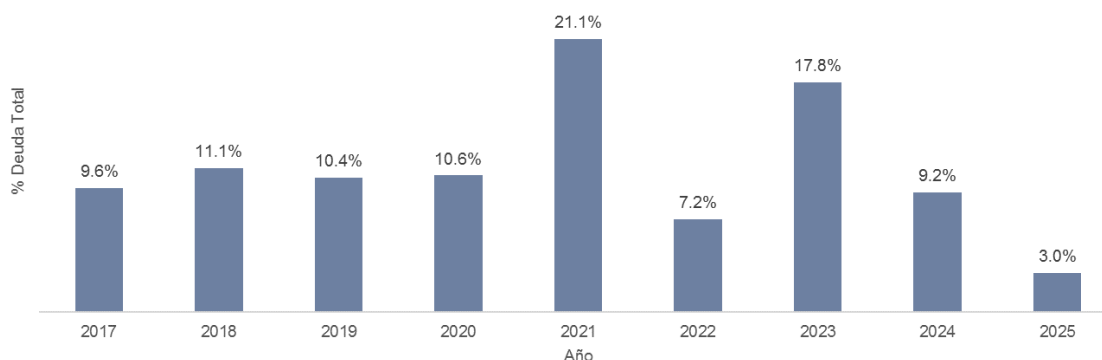
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	26,519	111,512	138,031
Largo Plazo	269,103	995,489	1,264,592
Total	295,622	1,107,001	1,402,623
% Total	21.1%	78.9%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	9.23%	4.10%	5.18%
Efectivo y equivalentes	816,428	915,158	1,731,587
Efectivo restringido	9,114	58,373	67,486
Caja y bancos**	825,542	973,531	1,799,073
Deuda Neta	(529,920)	133,470	(396,450)

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 4T16) -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 diciembre de 2016



Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos y dólares. Tanto la deuda en pesos como en dólares tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR) con valor del ejercicio en 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 diciembre del 2016 que fue de 20.6640 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Análisis de Cobertura Cambiaria	Cuarto Trimestre 2016			Acumulado Enero-Diciembre 2016		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	214,253	104,374	318,628	832,652	388,512	1,221,165
% de Ingresos Totales	67.2%	32.8%	100.0%	68.2%	31.8%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	210,738	37,795	248,532	784,942	122,162	907,104
(-) Gastos No Recurrentes	3,477	-	3,477	24,148	-	24,148
Utilidad de Operación	38	66,579	66,618	23,562	266,350	289,913
(+) Depreciación	36,883	-	36,883	112,058	-	112,058
Flujo de Operación	36,921	66,579	103,501	135,621	266,350	401,971
% de Flujo de Operación Total	35.7%	64.3%	100.0%	33.7%	66.3%	100.0%
Interés	4,594	5,324	9,918	13,390	33,703	47,093
Capital	2,917	11,993	14,910	9,378	81,108	90,487
Total Servicio de Deuda	7,511	17,318	24,828	22,768	114,811	137,579
Ratio de Cobertura de Intereses ¹	8.0x	12.5x	10.4x	10.1x	7.9x	8.5x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda ²	4.9x	3.8x	4.2x	6.0x	2.3x	2.9x

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

Durante el 4T16, aproximadamente el 33.8% de los ingresos y el 64.3% 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 3.8x para el 4T16 y 2.3x en el acumulado anual, 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 4T16, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 4.2x y de 2.9x para 2016. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 973.5 millones de pesos al cierre del 4T16, disminuyendo la totalidad su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 4T16 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 26 de octubre, la Compañía anunció la adquisición de 54 unidades de inmuebles para uso exclusivo hotelero y un terreno no desarrollado de 1,043 m², que alberga actualmente 162 suites de hotel, en aproximadamente 15,100 m² de área utilizable, adyacentes al hotel Hilton® Puerto Vallarta.
- El 3 de noviembre, la Compañía anunció la ampliación del hotel Krystal Puerto Vallarta, hotel propiedad de terceros y operado por la Compañía, con 216 cuartos de hotel, conjuntamente con servicios complementarios, bajo los estándares de la marca Krystal Hotels and Resorts, con lo que el hotel Krystal Puerto Vallarta crecerá de 258 a 474 habitaciones.

Datos de la Conferencia Telefónica del 4T16:

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

Fecha: jueves 23 de febrero 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 la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre de 2016, contaba con más de 2,600 colaboradores en 23 hoteles a lo largo del país, y generó ingresos por Ps. 426 millones. Para obtener mayor información, favor de visitar www.gsf-hotels.com

Información de Contacto

Enrique Martínez Guerrero

Director de Finanzas

inversionistas@gsf-hotels.com

Maximilian Zimmermann

Director de Relación con Inversionistas

mzimmermann@gsf-hotels.com

Nota Legal:

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

Estado de Resultados

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.
Estados de Resultados Consolidados
 Periodo de tres meses terminados al 31 de diciembre 2016 y 2015
 (Miles de pesos mexicanos)

	Cuarto Trimestre				Acumulado enero-diciembre			
	2016	2015	\$ Var.	% Var.	2016	2015	\$ Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	183,469	152,937	30,532	20.0	708,014	555,730	152,284	27.4
Alimentos y Bebidas	86,506	75,794	10,712	14.1	332,351	268,851	63,500	23.6
Otros Ingresos de Hoteles	26,880	21,107	5,773	27.4	102,590	84,940	17,651	20.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	21,772	15,051	6,721	44.7	78,209	50,599	27,611	54.6
TOTAL INGRESOS	318,628	264,889	53,738	20.3	1,221,165	960,119	261,045	27.2
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	120,714	108,385	12,329	11.4	457,166	384,230	72,936	19.0
Administración y ventas	86,346	63,551	22,795	35.9	320,489	242,568	77,921	32.1
Predial y seguros	4,590	3,852	739	19.2	17,391	14,508	2,883	19.9
Depreciación y Amortización	36,883	22,072	14,811	67.1	112,058	87,670	24,388	27.8
TOTAL COSTOS Y GASTOS	248,532	197,860	50,673	25.6	907,104	728,977	178,128	24.4
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	4,354	1,888	2,465	130.5	18,287	13,166	5,121	38.9
Otros gastos no recurrentes	(876)	3,542	(4,419)	(124.7)	5,860	9,019	(3,159)	(35.0)
UAFIDA	106,978	89,102	17,876	20.1	426,119	318,813	107,305	33.7
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>33.6%</i>	<i>33.6%</i>	<i>-0.1%</i>	<i>0.0 pt</i>	<i>34.9%</i>	<i>33.2%</i>	<i>1.7%</i>	<i>1.7 pt</i>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	66,618	61,599	5,019	8.1	289,913	208,958	80,955	38.7
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>20.9%</i>	<i>23.3%</i>	<i>-2.3%</i>	<i>(2.4 pt)</i>	<i>23.7%</i>	<i>21.8%</i>	<i>2.0%</i>	<i>1.9 pt</i>
Gasto por intereses, neto	(7,646)	(9,449)	1,803	(19.1)	(33,294)	(31,764)	(1,530)	4.8
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	(15,396)	(15,423)	27	(0.2)	(59,471)	(158,021)	98,550	(62.4)
Otros costos financieros	880	(190)	1,070	NA	(2,158)	(780)	(1,378)	176.6
Costo financiero, neto	(22,163)	(25,062)	2,900	(11.6)	(94,923)	(190,565)	95,642	(50.2)
Participación en resultados de inversiones permanentes	771	(44)	815	NA	2,491	48	2,442	NA
Utilidad antes de impuestos	45,226	36,492	8,733	23.9	197,480	18,441	179,039	NA
Impuestos a la utilidad	(524)	12,025	(12,549)	(104.4)	37,262	8,415	28,846	NA
Utilidad Neta	45,587	24,467	21,120	86.3	159,988	10,026	149,962	NA
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>14.3%</i>	<i>9.2%</i>	<i>5.1%</i>	<i>5.1 pt</i>	<i>13.1%</i>	<i>1.0%</i>	<i>12.1%</i>	<i>12.1 pt</i>

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre 2016 y 2015
(Miles de pesos mexicanos)

	2016	2015	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,731,587	97,729	1,633,858	1672%
Efectivo restringido	-	-	-	100%
Cuentas por cobrar	84,788	75,137	9,650	13%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13,790	7,002	6,787	97%
Impuestos acreditables	157,205	113,291	43,914	39%
Otros activos circulantes	23,436	19,610	3,826	20%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	11,570	14,660	(3,091)	100%
Total del activo circulante	2,022,374	327,430	1,694,944	518%
Activo no circulante				
Efectivo restringido	67,486	56,792	10,695	19%
Inmuebles, mobiliario y equipo	3,452,931	2,830,696	622,234	22%
Otros activos	43,344	57,056	(13,712)	-24%
Inversiones en acciones	32,705	30,277	2,428	8%
Impuestos a la utilidad diferidos	112,438	95,248	17,190	18%
Crédito mercantil	107,994	112,404	(4,410)	-4%
Total del activo no circulante	3,816,899	3,182,474	634,425	20%
Total activo	5,839,274	3,509,904	2,329,370	66%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	138,031	91,726	46,305	50%
Proveedores	71,765	50,584	21,180	42%
Pasivos acumulados	66,655	61,801	4,855	8%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	56	(56)	100%
Impuestos por pagar	48,660	31,185	17,474	56%
Anticipos de clientes	25,374	20,087	5,287	26%
Total del pasivo circulante	350,485	255,439	95,046	37%
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	1,264,592	1,023,284	241,308	24%
Otros pasivos no circulantes	79,263	90,830	(11,567)	(13%)
Total del pasivo no circulante	1,343,855	1,114,114	229,741	21%
Total del pasivo	1,694,340	1,369,554	324,786	24%
Capital contable				
Capital social	3,431,239	1,646,883	1,784,355	108%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0%
Utilidad del año	159,988	10,026	149,962	1496%
Utilidades retenidas	222,974	212,948	10,026	5%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,084,694	2,140,351	1,944,343	91%
Participación no controladora	60,240	-	60,240	0%
Total del capital contable	4,144,934	2,140,351	2,004,583	94%
Total pasivo y capital contable	5,839,274	3,509,904	2,329,370	66%

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodo de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre 2016 y 2015

Cifras en miles de Pesos	Cuarto trimestre		Acumulado Enero-Diciembre	
	2016	2015	2016	2015
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	45,587	24,467	159,988	10,026
Depreciación y amortización	36,883	22,072	112,058	87,670
Impuestos a la utilidad	(524)	12,025	37,262	8,415
Pérdida en cambios no realizada	22,748	16,949	70,530	156,413
Gasto por Intereses, neto	7,646	9,449	33,294	31,764
Otros costos financieros	(430)	1,337	2,608	1,927
Participación no controladora	(540)	-	(2,260)	-
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	111,370	86,299	413,480	296,216
Cuentas por cobrar a clientes	(7,248)	(8,093)	(9,650)	(12,367)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(2,528)	2,038	(6,787)	(2,122)
Otros activos circulantes	10,400	8,771	(3,826)	(3,073)
Impuestos acreditables	25,272	(16,967)	43,518	36,019
Proveedores	5,986	24,294	21,180	25,257
Pasivos acumulados	(117)	(1,408)	8,517	14,271
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	(126)	(56)	(213)
Anticipos de clientes	(4,808)	(7,485)	5,287	5,399
Impuestos por pagar	(10,263)	(11,179)	(28,907)	(40,266)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	128,064	76,144	442,756	319,120
Partidas no recurrentes				
Pasivos Acumulados	-	(1,892)	(4,410)	19,344
IVA pagado en adquisición inmueble	(58,059)	-	(87,431)	-
Utilidad en adquisición de moneda	38,934	-	107,907	-
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	108,938	74,252	458,821	338,465
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:				
Cambio en efectivo restringido	(4,805)	(9,667)	(10,695)	171,369
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(377,663)	(131,783)	(729,635)	(283,100)
Adquisición de negocio (hotel María Bárbara)	-	-	4,410	(205,265)
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	(1,319)	1,893	3,091	(14,660)
Inversión en asociada	(211)	302	(168)	(8,747)
Otros activos y pasivos netos	(19,021)	2,394	(10,081)	(21,374)
Intereses ganados	8,400	(366)	20,742	4,423
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(394,619)	(137,227)	(722,336)	(357,354)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	19,075	-	1,787,961	-
Net increase in paid-in capital from non controlling compan	145	-	60,240	-
Recompra de acciones	1,923	16,914	(3,606)	2,621
Préstamos obtenidos	90,357	120,000	190,357	120,000
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(24,828)	(29,011)	(137,579)	(355,232)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamient	86,671	107,903	1,897,373	(232,611)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(199,009)	44,928	1,633,858	(251,501)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1,930,596	52,801	97,729	348,133
Efectivo y equivalentes al final del periodo	1,731,587	97,729	1,731,587	96,632
Cash for Buisness Acquisition				1,097
Total Efectivo al final del periodo	1,731,587	97,729	1,731,587	97,729

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 4T16 consideran 4,119 habitaciones hoteleras de un total en operación de 4,324. La integración de las 205 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 227 habitaciones de Club Vacacional⁶
- ii) El efecto de 36 habitaciones más durante el periodo relacionadas con unas habitaciones del *Krystal Resort Puerto Vallarta* que se dieron de baja a finales de octubre, pero que generaron ingresos durante dicho mes
- iii) 14 habitaciones que estuvieron en remodelación en el Krystal Urban Cancún Centro.

Las métricas operativas para el 2016 consideran 4,032 habitaciones hoteleras de un total en operación de 4,324. La integración de las 292 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 227 habitaciones de Club Vacacional⁶
- ii) El efecto de 162 habitaciones del *Krystal Resort Puerto Vallarta* que se dieron de baja a finales de octubre, pero que generaron ingresos de enero a octubre.
- iii) El efecto de las 140 habitaciones del Krystal Urban Guadalajara y las 207 habitaciones del Krystal Monterrey que no estuvieron disponibles durante todo el periodo en cuestión, debido a que iniciaron operaciones el 15 de marzo y 1 de julio del presente año, respectivamente;
- iv) 24 habitaciones que estuvieron en remodelación en el Krystal Urban Cancún Centro.

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

Habitaciones 4T16	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones 2016	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	2,186	1,933	4,119	En Operación	2,150	1,882	4,032
Club Vacacional	53	174	227	Club Vacacional	53	174	227
No Disponibles	-	-	36	No Disponibles	26	15	41
En Remodelación	14	-	14	En Remodelación	24	-	24
Nueva Ampliación	-	-	-	Nueva Ampliación	-	-	-
Total Habitaciones	2,253	2,071	4,324	Total Habitaciones	2,253	2,071	4,324

⁶El 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.