



## Grupo Hotelero Santa Fe Reporta Incremento de 37% en Ingresos Totales y 49% en UAFIDA para el 3T15

México D.F., a 22 de octubre de 2015 – Grupo Hotelero Santa Fe S. A. B. de C. V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al tercer trimestre del año terminado el 30 de septiembre de 2015 (“3T15”). Las cifras están expresadas en pesos Mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”).

### Información Relevante del 3T15

- Los Ingresos Totales para el 3T15 alcanzaron Ps. 239.9 millones, 37.0% mayor respecto del 3T14, impulsado por un crecimiento de 42.1% en Ingresos por Habitaciones, 37.6% en Ingresos de Alimentos y Bebidas y 18.7% en Otros Ingresos.
- Derivado del crecimiento en ingresos y mejoras operativas, la UAFIDA<sup>1</sup> alcanzó Ps. 77.6 millones, 48.8% mayor que el año anterior. El margen UAFIDA incrementó 2.6 puntos porcentuales respecto al 3T14, para alcanzar 32.3% en el 3T15.
- Los ingresos en dólares representaron el 14.9% de los ingresos totales lo cual permite mantener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares y una razón 3.1x Deuda Neta/UAFIDA de los últimos 12 meses.
- El flujo de operación alcanzó Ps. 82.6 millones en el 3T15, 75.6% mayor que Ps. 47.0 millones en el 3T14. Así mismo, el flujo de operación acumulado en los primeros 9 meses del año fue de Ps. 243.0 millones, 68.2% mayor que Ps. 144.5 millones del mismo periodo del año anterior. El incremento se debe principalmente al crecimiento en UAFIDA y un manejo más eficiente del capital de trabajo.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 18.3% al pasar de 3,295 al cierre del 3T14 a 3,898. Las 603 habitaciones adicionales provienen en un 71% de las adquisiciones realizadas, 22% de desarrollo y 7% de la ampliación de hoteles del portafolio.
- El RevPAR<sup>2</sup> de los hoteles propios creció 14.1% respecto del 3T14 derivado de una mejora del 9.2% en el ADR<sup>2</sup> y 2.7 puntos porcentuales en ocupación.
- A finales del mes de agosto la Compañía inició operaciones del hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, el cual cuenta con 134 habitaciones, como resultado de una alianza estratégica entre HOTEL y Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V. (BMV: OMA), en donde la Compañía, además de ser el operador, tiene el 15.0% de participación.

| Cifras en miles de Pesos | Tercer Trimestre |         |           | Acumulado Enero-Septiembre |         |          |
|--------------------------|------------------|---------|-----------|----------------------------|---------|----------|
|                          | 2015             | 2014    | % Var.    | 2015                       | 2014    | % Var.   |
| Ingresos                 | 239,911          | 175,133 | 37.0      | 695,230                    | 535,198 | 29.9     |
| UAFIDA                   | 77,608           | 52,155  | 48.8      | 229,711                    | 153,875 | 49.3     |
| Margen de UAFIDA         | 32.3%            | 29.8%   | 2.6 pt    | 33.0%                      | 28.8%   | 4.3 pt   |
| Utilidad de Operación    | 51,022           | 32,988  | 54.7      | 147,360                    | 93,416  | 57.7     |
| Utilidad Neta            | (30,608)         | (2,352) | 1201.5    | (14,441)                   | 35,819  | (140.3)  |
| Margen de Utilidad Neta  | (12.8%)          | (1.3%)  | (11.4 pt) | (2.1%)                     | 6.7%    | (8.8 pt) |
| Flujo de Operación       | 82,600           | 47,030  | 75.6      | 242,977                    | 144,479 | 68.2     |
| Ocupación                | 62.9%            | 60.1%   | 2.7 pt    | 63.3%                      | 61.0%   | 2.3 pt   |
| ADR                      | 1,194            | 1,094   | 9.2       | 1,212                      | 1,113   | 8.9      |
| RevPAR                   | 751              | 658     | 14.1      | 767                        | 679     | 13.0     |

Nota: cifras operativas pertenecen a hoteles propios.

<sup>1</sup>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:

Durante el tercer trimestre de 2015 hemos continuado generando sólidos resultados. Nuestras ventas crecieron un 37.0% mientras que la UAFIDA creció 48.8% con respecto al tercer trimestre de 2014. Esto se debe en buena medida a que tanto la ocupación, así como el ADR, crecieron 2.7 puntos porcentuales y 9.2%, respectivamente. Adicionalmente, hemos mantenido los esfuerzos por continuar mejorando los márgenes de los hoteles que hemos venido incorporando a nuestro portafolio como lo son Krystal Grand Cancún, Krystal Urban Cancún y Krystal Satélite María Bárbara.

El 27 de agosto incorporamos el Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, que es resultado de una co-inversión con OMA en la que nuestro grupo ostenta el 15% de la propiedad y el contrato de operación. Este hotel ha tenido un arranque muy exitoso dado su extraordinario producto y su excelente ubicación al estar dentro del aeropuerto. Después del cierre del trimestre, el 15 de octubre se inauguró el hotel Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco, que es propiedad de un tercero. Este es el sexto hotel que se agrega a nuestro portafolio bajo el esquema de contrato de operación, lo cual da una clara señal de nuestra capacidad operativa.

Este reporte trimestral tiene especial relevancia para nosotros, ya que estamos cumpliendo el primer aniversario de nuestra presencia en la BMV. Como un dato relevante, nuestra UAFIDA de los últimos doce meses alcanza la cantidad de US\$288.5 millones, situándonos en el rango alto de nuestra guía de resultados para el ejercicio 2015. En el transcurso del mismo periodo hemos agregado tres hoteles y un total de 603 habitaciones, de las cuales el 78% operan bajo la marca Krystal; esto es congruente con la estrategia de seguir creciendo la presencia de nuestra marca. Continuamos avanzando en nuestro objetivo de incrementar nuestra presencia en destinos urbanos, pasando del 43% al 49% del portafolio en los últimos 12 meses.

El sector sigue mostrando fundamentales muy sólidos. Desde enero a agosto de 2015 el número de viajeros internacionales ha crecido 8.4% con respecto al mismo periodo de 2014, mientras que los ingresos por estos mismos colectivos ha crecido un 8.0%. El tráfico en aeropuertos ha crecido un 12.2%; esta media se compone de un crecimiento de viajeros nacionales de un 12.8% y de internacionales del 11.2%. Considerando lo anterior, México escala de la posición 15 a la décima por llegada de turistas internacionales<sup>3</sup> a nivel global.

Continuamos enfocados en el servicio y calidad para nuestros clientes con el objetivo de proveerles una gran experiencia durante su estancia en nuestros hoteles, con la acostumbrada calidez en el servicio que nos caracteriza.

Una vez más, agradecemos a nuestros inversionistas su confianza. Seguimos enfocados en generar resultados financieros extraordinarios para ellos, logrando esto en gran medida por el trabajo profesional de cada uno de nuestros colaboradores en las 9 ciudades, 13 hoteles y 3,898 habitaciones que tenemos en operación. Cerramos este trimestre con un 73% de habitaciones bajo nuestra marca Krystal®, creciendo en congruencia con la estrategia de estar presentes en ubicaciones irremplazables, continuando con nuestro objetivo de convertirnos en el operador hotelero líder en el país.

<sup>3</sup> Fuente: DATATUR 2015.

## 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 Business Cd. Juárez            | 120                | 100%      | Urbano | 4 estrellas  | >36                | Sí           | Ciudad Juarez    | Chihuahua        |
| 4                          | Krystal Grand Reforma Uno              | 489                | -         | Urbano | Gran Turismo | 22                 | En Proceso   | Distrito Federal | Distrito Federal |
| 5                          | Krystal Urban Cancún                   | 212                | 100%      | Urbano | 4 estrellas  | 9                  | En Proceso   | Cancún           | Quintana Roo     |
| 6                          | Krystal Satélite María Bárbara         | 215                | 100%      | Urbano | 5 estrellas  | 5                  | En Proceso   | Estado de México | Estado de México |
| 7                          | Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto | 134                | 15%       | Urbano | 4 estrellas  | 1                  | En Proceso   | Monterrey        | Nuevo León       |
| <b>Subtotal Urbano</b>     |  | <b>1,770</b>       |           |        |              |                    |              |                  |                  |
| 8                          | Krystal Resort Cancún                  | 499                | -         | Playa  | 5 estrellas  | >36                | Sí           | Cancún           | Quintana Roo     |
| 9                          | Krystal Resort Ixtapa                  | 255                | -         | Playa  | 5 estrellas  | >36                | Sí           | Ixtapa           | Guerrero         |
| 10                         | Krystal Resort Puerto Vallarta         | 420                | -         | Playa  | 5 estrellas  | >36                | Sí           | Vallarta         | Jalisco          |
| 11                         | Krystal Grand Punta Cancún             | 295                | 100%      | Playa  | Gran Turismo | 25                 | En Proceso   | Cancún           | Quintana Roo     |
| 12                         | Hilton Puerto Vallarta Resort          | 259                | 100%      | Playa  | Gran Turismo | 36                 | En Proceso   | Vallarta         | Jalisco          |
| 13                         | Krystal Beach Acapulco                 | 400                | 100%      | Playa  | 4 estrellas  | 30                 | En Proceso   | Acapulco         | Guerrero         |
| <b>Subtotal Playa</b>      |  | <b>2,128</b>       |           |        |              |                    |              |                  |                  |
| <b>Total en Operación</b>  |  | <b>3,898</b>       |           |        |              |                    |              |                  |                  |
| 14                         | Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco   | 117                | -         | Urbano | 4 estrellas  |                    |              | Paraíso          | Tabasco          |
| 15                         | Krystal Urban Guadalajara              | 140                | 100%      | Urbano | 4 estrellas  |                    |              | Guadalajara      | Jalisco          |
|                            | Ampliación Krystal Resort Cancún       | 4                  | -         | Playa  | 5 estrellas  |                    |              | Cancún           | Quintana Roo     |
| <b>Total en Desarrollo</b> |  | <b>261</b>         |           |        |              |                    |              |                  |                  |
| <b>Total</b>               |  | <b>4,159</b>       |           |        |              |                    |              |                  |                  |

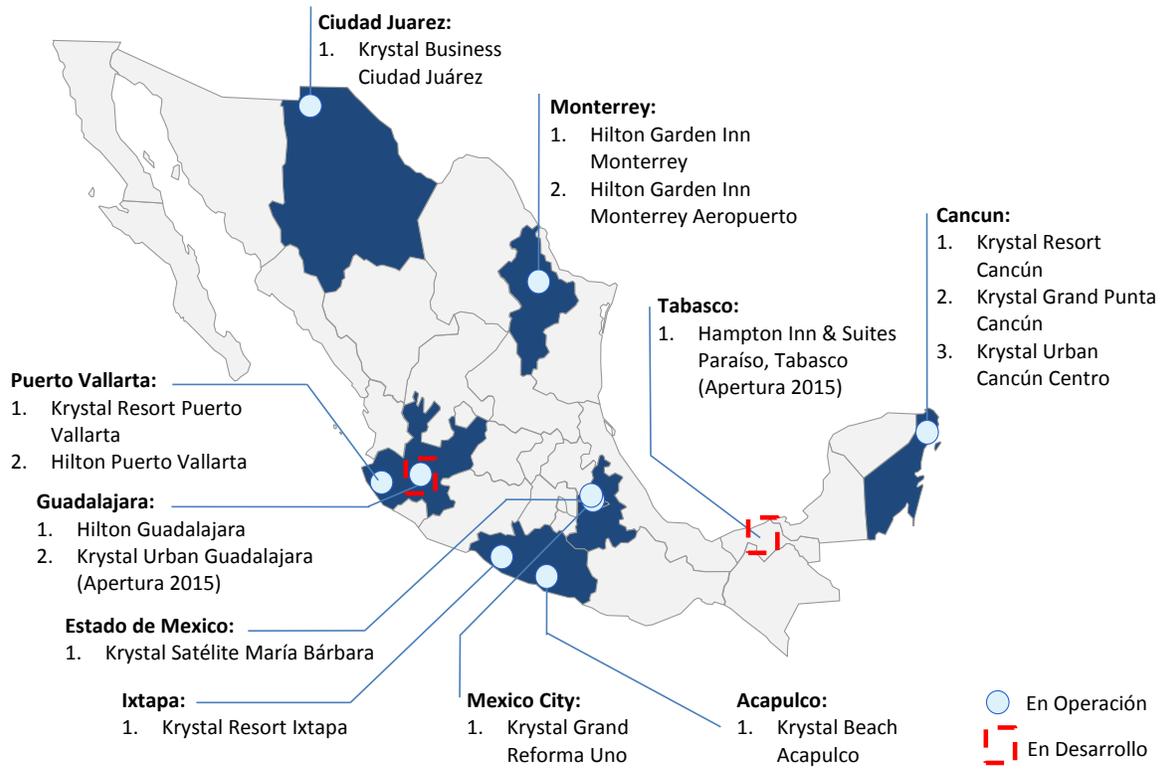
Al cierre del 3T15, HOTEL cuenta con un total de 13 hoteles en operación, de los cuales 8 son propiedad de la Compañía y 5 son propiedad de terceros<sup>4</sup>. Esto representa un crecimiento de 3 nuevas unidades en relación con los 10 hoteles operados al cierre del 3T14.

El número de habitaciones totales en operación al 3T15 fue de 3,898, un incremento del 18.3% en comparación con las 3,295 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 603 habitaciones adicionales, 427 provienen de las adquisiciones realizadas (Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Satélite María Bárbara), 134 provienen de desarrollo (Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto) y 42 de la ampliación de hoteles del portafolio (Krystal Resort Cancún).

Adicionalmente, HOTEL cuenta con un total de 117 habitaciones en construcción en Paraíso, Tabasco, inaugurado en octubre de 2015, 140 habitaciones en conversión en Guadalajara que abrirá hacia finales de este año y una ampliación de 4 habitaciones adicionales en el Krystal Resort Cancún, para un total de 15 hoteles y 4,159 habitaciones.

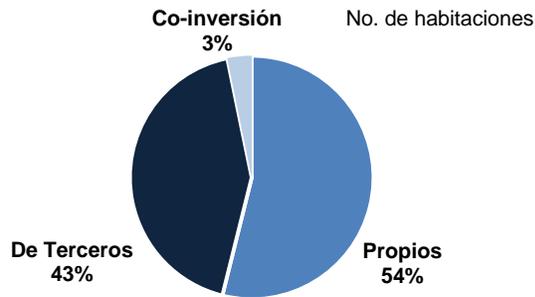
<sup>4</sup> La Compañía opera el Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a IFRS, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro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

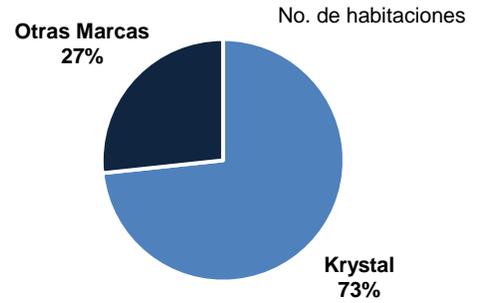


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 3T15:

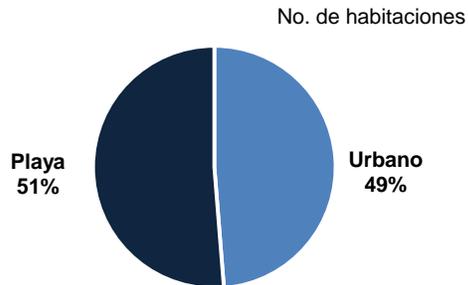
### Propiedad



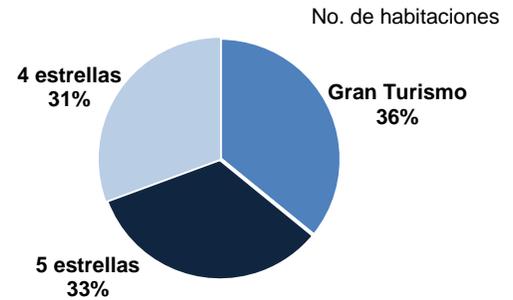
### Marca



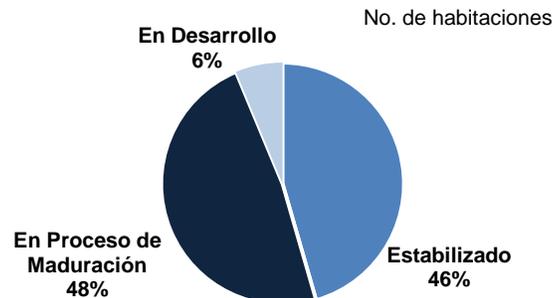
### Segmento



### Categoría



### Etapa de Estabilización



## 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 Otros Ingresos 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 3T15, HOTEL cuenta con 8 hoteles propios y 5 hoteles en administración<sup>5</sup>.

Las métricas operativas para el 3T15 consideran 3,333 habitaciones hoteleras de un total en operación de 3,898. Las 565 habitaciones que se excluyen se deriva de: i) 281 habitaciones de Club Vacacional<sup>6</sup>; ii) 201 habitaciones que estuvieron en remodelación (172 del Krystal Grand Reforma Uno, 20 del Krystal Urban Cancún Centro y 9 del Krystal Satélite María Bárbara); y iii) el efecto de 83 habitaciones menos durante el periodo, dado que las 134 habitaciones del Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey no estuvieron disponibles durante todo el periodo en cuestión, en virtud que la apertura se llevó a cabo el 27 de agosto.

Las métricas operativas para el periodo acumulado enero-septiembre 2015 consideran 3,186 habitaciones hoteleras de un total en operación de 3,898. Las 712 habitaciones que se excluyen se deriva de: i) 281 habitaciones de Club Vacacional; ii) 191 habitaciones que estuvieron en remodelación (162 del Krystal Grand Reforma Uno y 20 del Krystal Urban Cancún Centro); y iii) el efecto de 240 habitaciones menos durante el periodo dado que las 215 habitaciones del Krystal Satélite María Bárbara, las 42 habitaciones de la expansión del Krystal Resort Cancún y las 134 habitaciones del Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey no estuvieron disponibles durante todo el periodo en cuestión, en virtud de que se agregaron al portafolio en los meses de mayo, julio y agosto 2015, respectivamente.

<sup>5</sup> Ver nota 4.

<sup>6</sup> Las 281 habitaciones de Club Vacacional son 53 propias y 228 son de hoteles propiedad de terceros bajo administración de la Compañía. 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.

Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 3T15 comparados contra el mismo periodo del año anterior.

| Cifras en Pesos<br>Clasificación de Hoteles | Tercer Trimestre |           |             | Acumulado Enero - Septiembre |           |             |
|---|------------------|-----------|-------------|------------------------------|-----------|-------------|
|   | 2015             | 2014      | % Var.      | 2015                         | 2014      | % Var.      |
| <b>Total Hoteles en Operación</b>           | <b>13</b>        | <b>10</b> | <b>30.0</b> | <b>13</b>                    | <b>10</b> | <b>30.0</b> |
| Número de Habitaciones                      | 3,333            | 3,014     | 10.6        | 3,186                        | 3,011     | 5.8         |
| Ocupación                                   | 69.6%            | 65.2%     | 4.4 pt      | 69.9%                        | 65.4%     | 4.5 pt      |
| ADR   | 1,218            | 1,105     | 10.3        | 1,222                        | 1,122     | 8.9         |
| RevPAR                                      | 848              | 721       | 17.6        | 854                          | 734       | 16.4        |
| <b>1 Total Hoteles Propios</b>              | <b>8</b>         | <b>6</b>  | <b>33.3</b> | <b>8</b>                     | <b>6</b>  | <b>33.3</b> |
| Número de Habitaciones                      | 2,019            | 1,621     | 24.6        | 1,924                        | 1,621     | 18.7        |
| Ocupación                                   | 62.9%            | 60.1%     | 2.7 pt      | 63.3%                        | 61.0%     | 2.3 pt      |
| ADR   | 1,194            | 1,094     | 9.2         | 1,212                        | 1,113     | 8.9         |
| RevPAR                                      | 751              | 658       | 14.1        | 767                          | 679       | 13.0        |
| <b>1.1 Hoteles Propios Estabilizados</b>    | <b>3</b>         | <b>3</b>  | <b>0.0</b>  | <b>3</b>                     | <b>3</b>  | <b>0.0</b>  |
| Número de Habitaciones                      | 720              | 720       | 0.0         | 720                          | 720       | 0.0         |
| Ocupación                                   | 61.9%            | 59.6%     | 2.2 pt      | 60.5%                        | 57.7%     | 2.8 pt      |
| ADR   | 1,189            | 1,083     | 9.8         | 1,140                        | 1,038     | 9.8         |
| RevPAR                                      | 735              | 646       | 13.9        | 689                          | 599       | 15.1        |
| <b>1.2 Hoteles Propios en Maduración</b>    | <b>5</b>         | <b>3</b>  | <b>66.7</b> | <b>5</b>                     | <b>3</b>  | <b>66.7</b> |
| Número de Habitaciones                      | 1,299            | 901       | 44.2        | 1,204                        | 901       | 33.6        |
| Ocupación                                   | 63.4%            | 60.5%     | 2.9 pt      | 65.0%                        | 63.7%     | 1.3 pt      |
| ADR   | 1,197            | 1,103     | 8.6         | 1,252                        | 1,167     | 7.3         |
| RevPAR                                      | 759              | 668       | 13.7        | 813                          | 743       | 9.5         |
| <b>2 Hoteles en Administración</b>          | <b>5</b>         | <b>4</b>  | <b>25.0</b> | <b>5</b>                     | <b>4</b>  | <b>25.0</b> |
| Número de Habitaciones                      | 1,314            | 1,393     | (5.7)       | 1,262                        | 1,390     | (9.2)       |
| Ocupación                                   | 80.0%            | 71.2%     | 8.8 pt      | 80.0%                        | 70.6%     | 9.4 pt      |
| ADR   | 1,247            | 1,116     | 11.8        | 1,234                        | 1,131     | 9.2         |
| RevPAR                                      | 998              | 794       | 25.6        | 987                          | 798       | 23.7        |

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

Para efectos comparables se excluyen las 33 habitaciones del hotel Mosquito Beach en Playa del Carmen que la Compañía operó en los primeros 8 meses del 2014 y que cerró debido a que los propietarios decidieron rediseñar el uso del inmueble.

## Resultados Financieros Consolidados

| Cifras en miles de Pesos<br>Estado de Resultados       | Tercer Trimestre |                 |                | Acumulado Enero-Septiembre |                 |                |
|--|------------------|-----------------|----------------|----------------------------|-----------------|----------------|
|  | 2015             | 2014            | % Var.         | 2015                       | 2014            | % Var.         |
| Ingresos Por Habitaciones                              | 139,427          | 98,120          | 42.1           | 402,793                    | 300,458         | 34.1           |
| Ingresos Por Alimentos y Bebidas                       | 65,957           | 47,930          | 37.6           | 193,057                    | 146,160         | 32.1           |
| Ingresos Por Otros Ingresos                            | 34,526           | 29,083          | 18.7           | 99,380                     | 88,579          | 12.2           |
| <b>Ingresos Totales</b>                                | <b>239,911</b>   | <b>175,133</b>  | <b>37.0</b>    | <b>695,230</b>             | <b>535,198</b>  | <b>29.9</b>    |
| Costos y Gastos Operativos                             | 94,582           | 74,836          | 26.4           | 275,845                    | 232,862         | 18.5           |
| Administración y Ventas                                | 64,077           | 44,652          | 43.5           | 179,017                    | 138,755         | 29.0           |
| Otros Gastos   | 3,644            | 3,491           | 4.4            | 10,657                     | 9,707           | 9.8            |
| Depreciación   | 23,011           | 16,273          | 41.4           | 65,598                     | 51,950          | 26.3           |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                           | <b>185,314</b>   | <b>139,251</b>  | <b>33.1</b>    | <b>531,117</b>             | <b>433,273</b>  | <b>22.6</b>    |
| <b>Total Gastos No Recurrentes</b>                     | <b>3,575</b>     | <b>2,894</b>    | <b>23.5</b>    | <b>16,754</b>              | <b>8,509</b>    | <b>96.9</b>    |
| <b>UAFIDA</b>  | <b>77,608</b>    | <b>52,155</b>   | <b>48.8</b>    | <b>229,711</b>             | <b>153,875</b>  | <b>49.3</b>    |
| Margen de UAFIDA (%)                                   | 32.3%            | 29.8%           | 2.6 pt         | 33.0%                      | 28.8%           | 4.3 pt         |
| <b>Utilidad de Operación</b>                           | <b>51,022</b>    | <b>32,988</b>   | <b>54.7</b>    | <b>147,360</b>             | <b>93,416</b>   | <b>57.7</b>    |
| Margen de Utilidad de Operación (%)                    | 21.3%            | 18.8%           | 2.4 pt         | 21.2%                      | 17.5%           | 3.7 pt         |
| <b>Costo Financiero neto</b>                           | <b>(89,235)</b>  | <b>(40,568)</b> | <b>120.0</b>   | <b>(165,503)</b>           | <b>(53,681)</b> | <b>208.3</b>   |
| Participación en resultados de inversiones permanentes | (47)             | 141             | NA             | 93                         | (19)            | NA             |
| Impuestos a la utilidad                                | (7,652)          | (743)           | 929.2          | (3,610)                    | 3,898           | (192.6)        |
| Interes minoritario                                    | -                | 4,343           | NA             | -                          | -               | NA             |
| <b>Utilidad Neta</b>                                   | <b>(30,608)</b>  | <b>(2,352)</b>  | <b>1,201.5</b> | <b>(14,441)</b>            | <b>35,819</b>   | <b>(140.3)</b> |
| Margen de Utilidad Neta (%)                            | (12.8%)          | (1.3%)          | (11.4 pt)      | (2.1%)                     | 6.7%            | (8.8 pt)       |

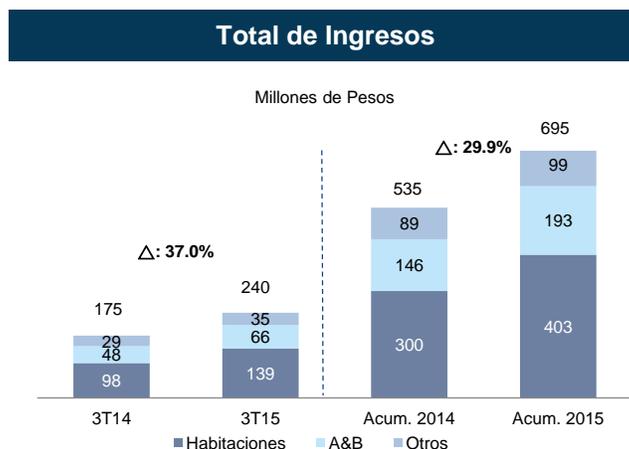
## Ingresos

Durante el 3T15, los Ingresos Totales incrementaron 37.0%, al pasar de Ps. 175.1 millones en el 3T14 a Ps. 239.9 millones, impulsado por un crecimiento de 42.1% en Ingresos por Habitaciones, 37.6% en Ingresos de Alimentos y Bebidas y 18.7% en Otros Ingresos.

Los Ingresos por Habitaciones en el 3T15 tuvieron un incremento del 42.1% en comparación con el 3T14 derivado de un crecimiento del 24.6% en el número de habitaciones propias y una mejora en el RevPAR del 14.1%. A su vez, el crecimiento en RevPAR está compuesto por una mejora del 9.2% en el ADR y 2.7 puntos porcentuales en ocupación.

Los hoteles propios estabilizados tuvieron un crecimiento del 13.9% en Ingresos por Habitaciones derivado de una mejora del 9.8% en ADR y 2.2 puntos porcentuales en ocupación, respecto del 3T14.

Por su parte, los hoteles propios en maduración tuvieron un crecimiento del 63.9% en Ingresos por Habitaciones derivado de un incremento del 13.7% en RevPAR y un crecimiento del 44.2% en el número de habitaciones por las adquisiciones del hotel Krystal Urban Cancún Centro en diciembre de 2014 y del Krystal Satélite María Bárbara en mayo de 2015.



Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 37.6%, al pasar de Ps. 47.9 millones en el 3T14 a Ps. 66.0 millones en el 3T15. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la evolución de la etapa de maduración presentada en los hoteles Krystal Grand Punta Cancún y Hilton Puerto Vallarta, así como por la adición de los hoteles Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Satélite María Bárbara que al 3T14 aún no formaban parte del portafolio de hoteles.

Por último, el rubro de Otros Ingresos, que incluye entre otros, los honorarios por administración de hoteles de terceros, así como otros ingresos de hoteles tales como ingreso por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, presentó un incremento de 18.3%, al pasar de Ps. 29.1 millones en el 3T14 a Ps. 34.5 millones. A continuación se presenta el detalle de Otros Ingresos.

| Cifras en miles de Pesos                             | Tercer Trimestre |               |             | Acumulado Enero - Septiembre |               |             |
|--|------------------|---------------|-------------|------------------------------|---------------|-------------|
|  | 2015             | 2014          | % Var.      | 2015                         | 2014          | % Var.      |
| <b>Integración de Otros Ingresos</b>                 |                  |               |             |                              |               |             |
| Otros Ingresos de Hoteles                            | 21,858           | 18,377        | 18.9        | 63,833                       | 57,229        | 11.5        |
| Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros | 12,668           | 10,706        | 18.3        | 35,548                       | 31,350        | 13.4        |
| <b>Total Otros Ingresos</b>                          | <b>34,526</b>    | <b>29,083</b> | <b>18.7</b> | <b>99,380</b>                | <b>88,579</b> | <b>12.2</b> |

A pesar de que para el 3T15 el RevPAR de hoteles en administración creció 25.6% respecto del 3T14, la remodelación que está llevando a cabo el propietario del hotel Krystal Grand Reforma Uno conforme al estándar de la marca Krystal Grand® disminuyó la base de habitaciones disponibles en 5.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior, por lo que el crecimiento en Ingresos por Habitaciones fue de 18.5%, situación que repercutió en los honorarios por administración recibidos por la Compañía.

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 26.4% al pasar de Ps. 74.8 millones en el 3T14 a Ps. 94.6 millones en el 3T15. El incremento fue principalmente en costos directos que son proporcionales al incremento en ingresos, así como un incremento en gastos departamentales por la adición de los hoteles Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Satélite María Bárbara. Sin embargo, se lograron eficiencias operativas por 3.3 puntos porcentuales, ya que en el 3T15 los costos y gastos operativos representaron 39.4% de los ingresos totales en comparación con 42.7% en el 3T14.

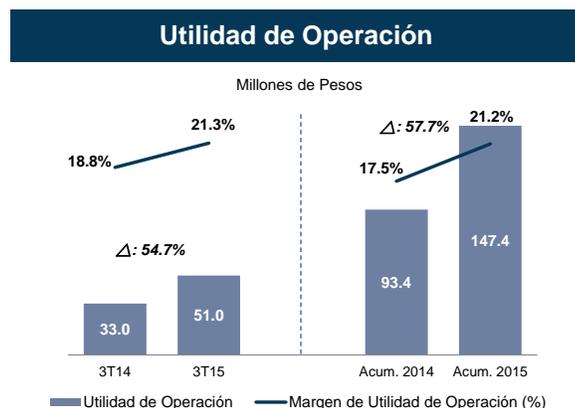
**Costos y Gastos de Administración y Ventas:** incrementaron 43.5%, de Ps. 44.6 millones en el 3T14 a Ps. 64.1 millones en el 3T15. Existe un efecto no comparable pues aproximadamente el 12.5% de dicho incremento proviene de gastos relacionados con ser empresa pública, mismos que no existían en el 3T14 dado que la oferta pública de la Compañía se realizó en septiembre de 2014. Quitando el efecto no comparable, el incremento en Costos y Gastos de Administración y Ventas es del 38.1%.

Del incremento anterior, la mayor parte se debe a los gastos de los hoteles Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Satélite María Bárbara que no formaban parte del portafolio en el 3T14 y que al ser de reciente adquisición continúan encaminados en lograr las eficiencias operativas del portafolio de hoteles en maduración. Adicionalmente, existen gastos relacionados con la campaña de lanzamiento de la marca Krystal Grand que se inició en la segunda mitad del año.

Los costos y gastos de administración como porcentaje de los ingresos totales incrementaron del 25.5% en el 3T14 a 26.7% en el 3T15, y quitando el efecto no comparable, es de 25.7%, en línea con el año anterior.

## Utilidad de Operación

Para el 3T15, la Utilidad de Operación aumentó 54.7% de Ps. 33.0 millones en el 3T14 a Ps. 51.0 millones. Las eficiencias operativas tuvieron un impacto positivo en el margen de operación, el cual incrementó en 2.4 puntos porcentuales de 18.8% en el 3T14 a 21.3%.



## UAFIDA

Para el 3T15, la UAFIDA alcanzó Ps. 77.6 millones en comparación con Ps. 52.2 millones en el 3T14, lo que representa un incremento de 48.8%. El margen UAFIDA incrementó 2.6 puntos porcentuales, al pasar de 29.8% en el 3T14 a 32.3% en el 3T15.

| (Cifras en miles de Pesos)  | 3T15          | 3T14          | % Var.        | Acum. 2015     | Acum. 2014     | % Var.        |
|---|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Utilidad de Operación   | 51,022        | 32,988        | 54.7          | 147,360        | 93,416         | 57.7          |
| (+) Depreciación  | 23,011        | 16,273        | 41.4          | 65,598         | 51,950         | 26.3          |
| (+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos Hoteles <sup>7</sup> | 3,171         | 1,468         | 116.0         | 11,277         | 3,150          | 258.0         |
| (+) Otros Gastos no Recurrentes <sup>8</sup>                      | 403           | 1,426         | (71.7)        | 5,476          | 5,359          | 2.2           |
| <b>UAFIDA</b>   | <b>77,608</b> | <b>52,155</b> | <b>48.8</b>   | <b>229,711</b> | <b>153,875</b> | <b>49.3</b>   |
| <b>Margen UAFIDA</b>  | <b>32.3%</b>  | <b>29.8%</b>  | <b>2.6 pt</b> | <b>33.0%</b>   | <b>28.8%</b>   | <b>4.3 pt</b> |

## Costo Financiero Neto

Para el 3T15, el Costo Financiero Neto pasó de Ps. 40.6 millones en el 3T14 a Ps. 89.3 millones. Dicha diferencia se deriva principalmente de un incremento en la pérdida cambiaria, la cual pasó de Ps. 32.7 millones en el 3T14 a Ps. 80.8 millones en el 3T15. Lo anterior se debe a la depreciación del peso contra el dólar, que fue del 9.0%, pasando de Ps. 15.66 al 30 de junio de 2015 a Ps. 17.08 al 30 de septiembre de 2015, y dado que el total de la deuda financiera de la Compañía está contratada en dólares.

Sin embargo, en el periodo acumulado de Enero a Septiembre 2015 aproximadamente el 22.6% de los Ingresos Totales de la Compañía estuvo denominado en dólares, lo cual, después de considerar los costos y gastos en dólares, es suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital.

Adicionalmente, la Compañía, en lo sucesivo y conforme a la generación de divisas del portafolio, balanceará su deuda entre pesos y dólares.

<sup>7</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>8</sup> Otros gastos no recurrentes incluyen gastos por liquidaciones y asesorías relacionadas con la toma de posesión de hoteles adquiridos.

## Utilidad Neta

La Utilidad Neta disminuyó de una pérdida de Ps. 2.4 millones en el 3T14 a una pérdida de Ps. 30.6 millones en el 3T15. El decremento se debió principalmente a la pérdida cambiaria sufrida durante el tercer trimestre de 2015.

## Flujo de Operación

Al cierre del 3T15, el flujo de operación alcanzó Ps. 82.6 millones, en comparación con Ps. 47.0 millones en el 3T14, lo cual representa un incremento del 75.6% que se debe principalmente al crecimiento en UAFIDA y a un manejo más eficiente del capital de trabajo.

El flujo de operación acumulado al 3T15 es de Ps. 243.0 millones en comparación con Ps. 144.5 millones durante el mismo periodo del año anterior, lo cual representa un incremento del 68.2% que se debe principalmente al crecimiento en UAFIDA y a un manejo más eficiente del capital de trabajo.

## Resumen de Balance General

*Cifras en miles de Pesos*

| Resumen del Balance General                    | Sep-15           | Sep-14           | Var \$           | Var %          |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo            | 52,801           | 734,901          | (682,101)        | (92.8%)        |
| Cuentas por cobrar y otros activos circulantes | 104,467          | 95,516           | 8,950            | 9.4%           |
| Impuestos acreditable                          | 96,324           | 102,703          | (6,379)          | (6.2%)         |
| Depósito en fideicomiso adquisición hotel      | 16,553           | -                | 16,553           | NA             |
| <b>Total del activo circulante</b>             | <b>270,144</b>   | <b>933,120</b>   | <b>(662,977)</b> | <b>(71.0%)</b> |
| Efectivo restringido                           | 47,125           | 27,841           | 19,284           | 69.3%          |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                 | 2,696,982        | 2,089,242        | 607,740          | 29.1%          |
| Otras Partidas de activo no circulante         | 320,173          | 147,873          | 172,300          | 116.5%         |
| <b>Total del activo no circulante</b>          | <b>3,064,280</b> | <b>2,264,957</b> | <b>799,323</b>   | <b>35.3%</b>   |
| <b>Total Activo</b>                            | <b>3,334,424</b> | <b>3,198,077</b> | <b>136,347</b>   | <b>4.3%</b>    |
| Vencimientos circulantes de la deuda           | 83,559           | 113,655          | (30,096)         | (26.5%)        |
| Otros pasivos circulantes                      | 160,964          | 99,765           | 61,199           | 61.3%          |
| <b>Total del pasivo circulante</b>             | <b>244,523</b>   | <b>213,419</b>   | <b>31,104</b>    | <b>14.6%</b>   |
| Deuda a largo plazo                            | 920,100          | 794,323          | 125,778          | 15.8%          |
| Otros pasivos no circulantes                   | 70,832           | 2,337            | 68,495           | 2931.0%        |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>          | <b>990,932</b>   | <b>796,659</b>   | <b>194,273</b>   | <b>24.4%</b>   |
| <b>Total del capital contable</b>              | <b>2,098,969</b> | <b>2,187,999</b> | <b>(89,030)</b>  | <b>(4.1%)</b>  |
| <b>Total Pasivo y Capital</b>                  | <b>3,334,424</b> | <b>3,198,077</b> | <b>136,347</b>   | <b>4.3%</b>    |

## Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al 3T15, la posición en caja y bancos de la Compañía asciende a Ps. 99.9 millones y está integrada por los Ps. 52.8 millones en efectivo y equivalentes y Ps. 47.1 millones en efectivo restringido relacionado con la deuda. El 65.5% de dicha posición está denominada en dólares.

Los Ps. 734.9 millones en efectivo y equivalentes al cierre del 3T14 incluía los recursos de la oferta pública que la Compañía realizó en septiembre del 2014.

## 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 anunció la adquisición del 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. 15.2 millones por lo que el remanente en el fideicomiso al 3T15 son Ps. 16.6 millones.

## Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 2,697 millones en el 3T15, un incremento de 29.1% respecto a Ps. 2,089 millones en el 3T14. El incremento se debió principalmente a la adquisición del hotel Krystal Urban Cancún Centro por Ps. 254 millones en diciembre 2014, a la adquisición del Krystal Satélite María Bárbara por Ps. 266.0 millones en mayo 2015 y a la obra de conversión que la Compañía está llevando a cabo del Krystal Urban Guadalajara que abrirá hacia finales de este año. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria.

## Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T15, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 903.7 millones. La Deuda Total de la Compañía, que está denominada en dólares, tiene un costo promedio de 3.43% y el 90.0% de sus vencimientos son a largo plazo (ver gráfica de vencimientos). Adicionalmente, y debido a la generación de dólares de la Compañía, ésta cuenta con el 65.5% de su posición en Caja y Bancos en dólares para hacer frente a sus obligaciones financieras. 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.

Conforme a IFRS, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 30 de septiembre del 2015 que fue de 17.0771 pesos por dólar.

| Cifras en miles de Pesos<br>Financiamiento | Deuda <sup>1</sup> |                |                  | Caja y Bancos <sup>2</sup> | Deuda Neta     |
|--|--------------------|----------------|------------------|----------------------------|----------------|
|  | Corto Plazo        | Largo Plazo    | Total            |                            |                |
| <b>Total</b>                               | <b>83,559</b>      | <b>920,100</b> | <b>1,003,659</b> | <b>99,925</b>              | <b>903,734</b> |
| Denominación Pesos                         | -                  | -              | -                | 34,641                     | (34,641)       |
| Denominación USD                           | 83,559             | 920,100        | 1,003,659        | 65,285                     | 938,375        |
| Tasa Promedio del pasivo financiero        | 3.43%              | 3.43%          | 3.43%            |                            |                |

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 3T15) 3.1x

<sup>1</sup>) Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios.

<sup>2</sup>) Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

### Vencimientos de Grupo Hotelero Santa Fe

al 30 de septiembre de 2015



## Cobertura Cambiaria

La deuda financiera está contratada en dólares en virtud de que los tres hoteles que sirven dicha deuda, Krystal Grand Punta Cancún, Hilton Puerto Vallarta y Hilton Guadalajara, tienen una porción de sus ingresos denominada en dólares.

Durante el 3T15, no obstante que los meses de julio y agosto son periodos vacacionales con mayor producción del mercado doméstico, aproximadamente el 14.9% de los Ingresos Totales de la Compañía estuvo denominado en dólares. Para el periodo acumulado de enero a septiembre 2015 aproximadamente el 22.6% de los Ingresos Totales estuvo denominado en dólares, lo cual, después de considerar los costos y gastos en dólares, es suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital.

La razón de cobertura de servicio de deuda que alcanza el flujo en dólares es de 1.2x acumulado a septiembre 2015; y de 2.8x considerando el total de la generación de flujo en ambas divisas, según se detalla en la siguiente tabla.

La Compañía, en lo sucesivo y conforme a la generación de divisas de cada hotel, balanceará su deuda entre pesos y dólares.

*Cifras en miles de Pesos*

| <b>Análisis de Cobertura Cambiaria</b>               | <b>3T15</b>    | <b>% Tot.</b> | <b>Ene-Sep 15</b> | <b>% Tot.</b> |
|--|----------------|---------------|-------------------|---------------|
| Ingresos denominados en Pesos                        | 204,198        | 85.1%         | 538,196           | 77.4%         |
| Ingresos denominados en USD                          | 35,713         | 14.9%         | 157,034           | 22.6%         |
| <b>Ingresos Totales</b>                              | <b>239,911</b> | <b>100.0%</b> | <b>695,230</b>    | <b>100.0%</b> |
| Costos y Gastos denominados en Pesos                 | 138,383        | 85.3%         | 403,715           | 86.7%         |
| Costos y Gastos denominados en USD                   | 23,921         | 14.7%         | 61,804            | 13.3%         |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                         | <b>162,303</b> | <b>100.0%</b> | <b>465,519</b>    | <b>100.0%</b> |
| Flujo de efectivo denominado en Pesos                | 65,815         | 84.8%         | 134,481           | 58.5%         |
| Flujo de efectivo denominado en USD                  | 11,793         | 15.2%         | 95,230            | 41.5%         |
| <b>Total Flujo de efectivo</b>                       | <b>77,608</b>  | <b>100.0%</b> | <b>229,711</b>    | <b>100.0%</b> |
| Intereses  | 8,479          |               | 24,192            |               |
| Capital  | 20,309         |               | 58,055            |               |
| <b>Total Servicio de Deuda</b>                       | <b>27,737</b>  |               | <b>81,196</b>     |               |
| <b>Razones de Cobertura</b>                          |                |               |                   |               |
| Ratio de Cobertura de Intereses <sup>1</sup>         | 9.2x           |               | 9.5x              |               |
| Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda <sup>2</sup> | 2.8x           |               | 2.8x              |               |
| Flujo de efectivo en USD / Intereses <sup>3</sup>    | 1.4x           |               | 3.9x              |               |
| Flujo de efectivo en USD / Servicio de Deuda         | 0.4x           |               | 1.2x              |               |

1) Flujo de efectivo / Intereses; 2) Flujo de efectivo / Total Servicio de Deuda;

3) Flujo de efectivo en USD / Intereses; 4) Flujo de efectivo en USD / Total Servicio de Deuda.

*Nota: el servicio de deuda excluye los prepagos de los créditos bancarios relacionados a las adquisiciones de los hoteles Krystal Urban Cancún y Krystal Satélite María Bárbara por Ps. 188.0 millones en mayo 2015 y Ps. 55.9 millones en junio 2015, respectivamente.*

## Eventos Relevantes

Durante el 3T15 y hasta la fecha del presente reporte, los eventos relevantes de HOTEL fueron los siguientes:

- Apertura del hotel Hilton Garden Inn en el Aeropuerto de Monterrey de 134 habitaciones, en una alianza estratégica entre HOTEL y Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A.B. de C.V. (BMV: OMA).

## Datos de la Conferencia Telefónica de 3T15:

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

**Fecha:** Viernes 23 de octubre de 2015

**Hora:** 12:00 hrs de la Ciudad de México  
13:00 hrs 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 ó 1 334-323-7224  
México: 01 800-522-0034

Clave de la Conferencia: HOTEL 000

El webcast se llevará a cabo en Inglés y para seguir la presentación de Power Point se deberá ingresar a través de la página de internet: <http://www.gsf-hotels.com/investors/>

## Acerca de Grupo Hotelero Santa Fe

Somos una de las empresas líderes dentro de la industria hotelera en México, enfocada en adquirir, desarrollar y operar hoteles. Contamos con un modelo de operación de hoteles único por su flexibilidad y adaptabilidad ya que nuestra experiencia nos permite operar bajo diferentes marcas, tanto nacionales como internacionales, en distintos segmentos.

Mantenemos un enfoque en el fortalecimiento y posicionamiento de nuestra marca Krystal®, la cual cuenta con gran reconocimiento en el mercado Mexicano. Esta estrategia nos permite ofrecer diferentes experiencias adecuadas a la demanda específica de cada mercado para lograr maximizar la rentabilidad de nuestras inversiones.

Nuestro modelo operativo se caracteriza por la eficiencia multifuncional de nuestro personal y un estricto control de gastos que permiten una rápida adaptación y anticipación a las necesidades cambiantes de la industria. Tenemos la capacidad de adicionar hoteles a nuestro portafolio existente de operación ya sea a través de la compra, el desarrollo o la conversión de propiedades o por medio de contratos de operación celebrados con terceros. Consideramos que nuestro portafolio diversificado de hoteles, nuestra capacidad de gestión enfocada en generar rentabilidad, en adición a tener la propiedad de una marca con gran reconocimiento en el mercado, nos ayuda en la obtención de contratos para la operación de hoteles de terceros.

### Nota Legal:

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

## Estado de Resultados

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

Estados de Resultados Consolidados

Periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2015 y 2014

(Miles de pesos mexicanos)

| Cifras en miles de Pesos<br>Estado de Resultados       | Tercer Trimestre |                 |                | Acumulado Enero-Septiembre |                 |                |
|--|------------------|-----------------|----------------|----------------------------|-----------------|----------------|
|  | 2015             | 2014            | % Var.         | 2015                       | 2014            | % Var.         |
| Ingresos Por Habitaciones                              | 139,427          | 98,120          | 42.1           | 402,793                    | 300,458         | 34.1           |
| Ingresos Por Alimentos y Bebidas                       | 65,957           | 47,930          | 37.6           | 193,057                    | 146,160         | 32.1           |
| Ingresos Por Otros Ingresos                            | 34,526           | 29,083          | 18.7           | 99,380                     | 88,579          | 12.2           |
| <b>Ingresos Totales</b>                                | <b>239,911</b>   | <b>175,133</b>  | <b>37.0</b>    | <b>695,230</b>             | <b>535,198</b>  | <b>29.9</b>    |
| Costos y Gastos Operativos                             | 94,582           | 74,836          | 26.4           | 275,845                    | 232,862         | 18.5           |
| Administración y Ventas                                | 64,077           | 44,652          | 43.5           | 179,017                    | 138,755         | 29.0           |
| Otros Gastos   | 3,644            | 3,491           | 4.4            | 10,657                     | 9,707           | 9.8            |
| Depreciación   | 23,011           | 16,273          | 41.4           | 65,598                     | 51,950          | 26.3           |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                           | <b>185,314</b>   | <b>139,251</b>  | <b>33.1</b>    | <b>531,117</b>             | <b>433,273</b>  | <b>22.6</b>    |
| Efecto del precio de ganga                             | -                | -               | NA             | -                          | -               | NA             |
| Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles          | 3,171            | 1,468           | 116.0          | 11,277                     | 3,150           | 258.0          |
| Otros gastos no recurrentes                            | 403              | 1,426           | (71.7)         | 5,476                      | 5,359           | 2.2            |
| <b>Total Gastos No Recurrentes</b>                     | <b>3,575</b>     | <b>2,894</b>    | <b>23.5</b>    | <b>16,754</b>              | <b>8,509</b>    | <b>96.9</b>    |
| <b>UAFIDA</b>  | <b>77,608</b>    | <b>52,155</b>   | <b>48.8</b>    | <b>229,711</b>             | <b>153,875</b>  | <b>49.3</b>    |
| Margen de UAFIDA (%)                                   | 32.3%            | 29.8%           | 2.6 pt         | 33.0%                      | 28.8%           | 4.3 pt         |
| <b>Utilidad de Operación</b>                           | <b>51,022</b>    | <b>32,988</b>   | <b>54.7</b>    | <b>147,360</b>             | <b>93,416</b>   | <b>57.7</b>    |
| Margen de Utilidad de Operación (%)                    | 21.3%            | 18.8%           | 2.4 pt         | 21.2%                      | 17.5%           | 3.7 pt         |
| Gasto por intereses, neto                              | (8,328)          | (6,901)         | 20.7           | (22,315)                   | (21,938)        | 1.7            |
| Pérdida en cambios, neta                               | (80,797)         | (32,765)        | 146.6          | (142,598)                  | (29,512)        | 383.2          |
| Otros costos financieros                               | (110)            | (902)           | (87.9)         | (590)                      | (2,230)         | (73.5)         |
| <b>Costo Financiero neto</b>                           | <b>(89,235)</b>  | <b>(40,568)</b> | <b>120.0</b>   | <b>(165,503)</b>           | <b>(53,681)</b> | <b>208.3</b>   |
| Participación en resultados de inversiones permanentes | (47)             | 141             | NA             | 93                         | (19)            | NA             |
| Utilidad Antes de Impuestos                            | (38,260)         | (7,438)         | 414.4          | (18,051)                   | 39,716          | (145.4)        |
| Impuestos a la utilidad                                | (7,652)          | (743)           | 929.2          | (3,610)                    | 3,898           | (192.6)        |
| Interes minoritario                                    | -                | 4,343           | NA             | -                          | -               | NA             |
| <b>Utilidad Neta</b>                                   | <b>(30,608)</b>  | <b>(2,352)</b>  | <b>1,201.5</b> | <b>(14,441)</b>            | <b>35,819</b>   | <b>(140.3)</b> |
| Margen de Utilidad Neta (%)                            | (12.8%)          | (1.3%)          | (11.4 pt)      | (2.1%)                     | 6.7%            | (8.8 pt)       |

## Estado de Situación Financiera

### Estados Consolidados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre 2015 y 2014

(Miles de pesos mexicanos)

|   | 2015             | 2014             | Var \$           | Var %        |
|---|------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>ACTIVOS</b>  |                  |                  |                  |              |
| <b>Activo circulante</b>  |                  |                  |                  |              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                               | 52,801           | 734,901          | (682,101)        | (93%)        |
| Cuentas por cobrar  | 64,967           | 57,960           | 7,007            | 12%          |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                          | 9,040            | 6,851            | 2,189            | 32%          |
| Impuestos acreditables  | 96,324           | 102,703          | (6,379)          | (6%)         |
| Otros activos circulantes   | 30,460           | 30,706           | (246)            | (1%)         |
| Depósito en fideicomiso adquisición hotel                         | 16,553           | -                | 16,553           | 100%         |
| <b>Total del activo circulante</b>                                | <b>270,144</b>   | <b>933,120</b>   | <b>(662,977)</b> | <b>(71%)</b> |
| <b>Activo no circulante</b>                                       |                  |                  |                  |              |
| Efectivo restringido  | 47,125           | 27,841           | 19,284           | 69%          |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                                    | 2,696,982        | 2,089,242        | 607,740          | 29%          |
| Otros activos*  | 86,523           | 45,666           | 40,856           | 89%          |
| Inversiones en acciones   | 30,579           | 21,145           | 9,434            | 45%          |
| Impuestos a la utilidad diferidos                                 | 90,342           | 35,198           | 55,144           | 157%         |
| Crédito mercantil   | 112,729          | 45,864           | 66,866           | 146%         |
| <b>Total del activo no circulante</b>                             | <b>3,064,280</b> | <b>2,264,957</b> | <b>799,323</b>   | <b>35%</b>   |
| <b>Total activo</b>   | <b>3,334,424</b> | <b>3,198,077</b> | <b>136,347</b>   | <b>4%</b>    |
| <b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>                                  |                  |                  |                  |              |
| <b>Pasivo circulante</b>  |                  |                  |                  |              |
| Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo                | 83,559           | 113,655          | (30,096)         | (26%)        |
| Proveedores   | 26,290           | 23,829           | 2,461            | 10%          |
| Pasivos acumulados  | 78,807           | 50,616           | 28,192           | 56%          |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                           | 182              | 620              | (439)            | 100%         |
| Impuestos por pagar   | 28,101           | 5,079            | 23,022           | 453%         |
| Anticipos de clientes   | 27,584           | 19,621           | 7,963            | 41%          |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                                | <b>244,523</b>   | <b>213,419</b>   | <b>31,104</b>    | <b>15%</b>   |
| <b>Pasivo no circulante</b>                                       |                  |                  |                  |              |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes          | 920,100          | 794,323          | 125,778          | 16%          |
| Otros pasivos no circulantes                                      | 70,832           | 2,337            | 68,495           | 2931%        |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>                             | <b>990,932</b>   | <b>796,659</b>   | <b>194,273</b>   | <b>24%</b>   |
| <b>Total del pasivo</b>   | <b>1,235,455</b> | <b>1,010,079</b> | <b>225,376</b>   | <b>22%</b>   |
| <b>Capital contable</b>   |                  |                  |                  |              |
| Capital social  | 1,629,969        | 1,658,221        | (28,252)         | (2%)         |
| Reserva legal   | 190,493          | 190,493          | -                | 0%           |
| Prima en suscripción de acciones                                  | 80,000           | 80,000           | -                | 0%           |
| Utilidad del año  | (14,441)         | 35,819           | (50,259)         | (140%)       |
| Utilidades retenidas  | 212,948          | 223,466          | (10,518)         | (5%)         |
| <b>Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía</b> | <b>2,098,969</b> | <b>2,187,999</b> | <b>(89,030)</b>  | <b>(4%)</b>  |
| Participación no controladora                                     | -                | -                | -                | 0%           |
| <b>Total del capital contable</b>                                 | <b>2,098,969</b> | <b>2,187,999</b> | <b>(89,030)</b>  | <b>(4%)</b>  |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                            | <b>3,334,424</b> | <b>3,198,077</b> | <b>136,347</b>   | <b>4%</b>    |

\* Incluye anticipos pagados de activos fijos y el saldo por amortizar del honorario por asignación del contrato de operación del hotel Krystal Reforma Uno, entre otros.

## Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.  
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo  
Periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre 2015 y 2014

| Cifras en miles de Pesos<br>Flujo de Efectivo                                    | Tercer Trimestre |                | Acumulado Enero-Septiembre |                  |
|--|------------------|----------------|----------------------------|------------------|
|  | 2015             | 2014           | 2015                       | 2014             |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>                            |                  |                |                            |                  |
| Utilidad neta  | (30,608)         | (2,352)        | (14,441)                   | 35,819           |
| Depreciación y amortización  | 23,011           | 16,273         | 65,598                     | 51,950           |
| Impuestos a la utilidad  | (7,652)          | -              | (3,610)                    | -                |
| Perdida (utilidad) en cambios no realizada                                       | 83,845           | 33,239         | 139,465                    | 26,482           |
| Gasto por Intereses, neto  | 8,328            | 7,536          | 22,315                     | 21,760           |
| Otros costos financieros   | 110              | -              | 590                        | -                |
| Participación no controladora  | -                | (4,343)        | -                          | -                |
| <b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>                          | <b>77,034</b>    | <b>50,353</b>  | <b>209,917</b>             | <b>136,011</b>   |
| Cuentas por cobrar a clientes  | (828)            | (8,784)        | (4,316)                    | (9,949)          |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas   | (5,030)          | (4,579)        | (4,160)                    | (3,130)          |
| Otros activos circulantes  | 10,941           | 10,249         | (11,801)                   | (13,257)         |
| Impuestos acreditables   | (8,736)          | 3,138          | 52,986                     | 4,935            |
| Proveedores  | (484)            | (200)          | 963                        | (8,720)          |
| Pasivos acumulados   | 10,136           | (4,465)        | 15,679                     | 64,755           |
| Provisión por terminación anticipada de contrato de operación                    | -                | -              | -                          | -                |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas  | (145)            | (3,790)        | (87)                       | (1,188)          |
| Anticipos de clientes  | 4,023            | 29             | 12,884                     | 3,920            |
| Impuestos por pagar  | (4,312)          | 5,079          | (29,087)                   | (28,898)         |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                      | <b>82,600</b>    | <b>47,030</b>  | <b>242,977</b>             | <b>144,479</b>   |
| <b>Partidas No Recurrentes</b>   |                  |                |                            |                  |
| Pasivos Acumulados   | (10,563)         | -              | 21,237                     | (45,374)         |
| Provisión por terminación anticipada de contrato de operación                    | -                | -              | -                          | (45,864)         |
| <b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>                       | <b>72,036</b>    | <b>47,030</b>  | <b>264,213</b>             | <b>53,241</b>    |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:</b>                     |                  |                |                            |                  |
| Cambio en efectivo restringido   | (4,243)          | (1,009)        | 181,036                    | (7,137)          |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo                                  | (51,627)         | (10,190)       | (127,301)                  | (89,595)         |
| Adquisición de negocio (Ma Barbara hotel)  | 0                | -              | (229,280)                  | -                |
| Deposito en fideicomiso adquisicion de hotel                                     | 15,247           | -              | (16,553)                   | -                |
| Inversión en asociada  | (2,546)          | (10,634)       | (9,049)                    | (19,495)         |
| Otros activos y pasivos netos  | (29,341)         | 19,951         | (23,768)                   | (97,368)         |
| <b>Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>            | <b>(72,509)</b>  | <b>(1,882)</b> | <b>(224,915)</b>           | <b>(213,595)</b> |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>                |                  |                |                            |                  |
| Incremento neto en capital social por Oferta Publica                             | -                | 681,809        | -                          | 681,809          |
| Incremento neto en capital social por Fusión                                     | -                | 26,837         | -                          | 26,837           |
| Recompra de acciones   | (2,843)          | (8,525)        | (14,294)                   | (8,525)          |
| Préstamos obtenidos  | -                | -              | -                          | 241,567          |
| Intereses pagados y amortizaciones de créditos*                                  | (27,737)         | (20,046)       | (321,433)                  | (54,176)         |
| Préstamos obtenidos de accionistas y partes relacionadas, neto                   | -                | (25,921)       | -                          | (1,331)          |
| Efectos de Fusión participación no controladora y utilidades retenidas           | -                | -              | -                          | (25,921)         |
| <b>Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>       | <b>(30,580)</b>  | <b>654,154</b> | <b>(335,727)</b>           | <b>860,260</b>   |
| <b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b> | <b>(31,053)</b>  | <b>699,302</b> | <b>(296,429)</b>           | <b>699,906</b>   |
| <b>Efectivo y equivalentes al inicio del periodo</b>                             | <b>83,854</b>    | <b>35,599</b>  | <b>348,133</b>             | <b>34,995</b>    |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>                              | <b>52,801</b>    | <b>734,901</b> | <b>51,704</b>              | <b>734,901</b>   |
| <b>Efectivo en adquisición de negocio</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>1,097</b>               | <b>-</b>         |
| <b>Total Efectivo al final del periodo</b>                                       | <b>52,801</b>    | <b>734,901</b> | <b>52,801</b>              | <b>734,901</b>   |

\* Incluye prepagos de los créditos bancarios relacionados a las adquisiciones de los hoteles Krystal Urban Cancún y Krystal Satélite María Bárbara por Ps. 188.0 millones en mayo 2015 y Ps. 55.9 millones en junio 2015, respectivamente.

## Información de Contacto

**Enrique Martínez Guerrero**  
Director de Finanzas  
[inversionistas@gsf-hotels.com](mailto:inversionistas@gsf-hotels.com)

**Miguel Bornacini R.**  
Director de Relación con Inversionistas  
[inversionistas@gsf-hotels.com](mailto:inversionistas@gsf-hotels.com)

Para mayor información favor de visitar nuestra página: [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com)