



Grupo Hotelero Santa Fe Reporta Incremento de 29% en Ingresos Totales y 40% en UAFIDA para el 3T16

Ciudad de México, a 20 de octubre de 2016 – 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 2016 (“3T16”). 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 3T16

- Los Ingresos Totales para el 3T16 alcanzaron Ps. 308.5 millones, 28.6% mayor que en el 3T15, impulsado por un crecimiento de 30.6% en Ingresos por Habitaciones, 24.6% en Ingresos de Alimentos y Bebidas, 15.6% en Otros Ingresos de Hoteles y 49.9% en honorarios de hoteles de terceros en administración.
- Derivado del crecimiento en ingresos y las eficiencias alcanzadas por el apalancamiento operativo, durante el 3T16, la UAFIDA¹ fue de Ps. 108.3 millones, lo que representa un crecimiento del 39.5% contra el 3T15 y una expansión del margen de UAFIDA de 2.8 puntos porcentuales respecto al 3T15, para alcanzar un margen del 35.1% en el 3T16.
- La Utilidad Neta para el 3T16 sumó Ps. 64.4 millones con un margen del 20.9%, impulsada principalmente por la disminución en el Costo Financiero Neto, en virtud de que la Compañía incrementó su posición en dólares americanos para cubrir en su totalidad la exposición de su pasivo financiero en dicha moneda.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 3T16 fue de Ps. 99.4 millones, que representa un crecimiento del 20.3% sobre los Ps. 82.6 millones del 3T15. El crecimiento se debe principalmente al aumento en generación de UAFIDA y variaciones en el capital de trabajo.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de -1.8x al cierre del 3T16. El flujo de operación en dólares representó el 48.9% del total, lo cual permite mantener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 14.7% al pasar de 3,898 al cierre del 3T15 a 4,472 al cierre del 3T16. Las 574 habitaciones agregadas provienen en un 73% de nuevos contratos de hoteles de terceros bajo el esquema de administración, 24% de la adición de hoteles propios al portafolio, y 2% de la remodelación y/o ampliación de hoteles de terceros que ya eran administrados por la Compañía.
- El RevPAR² de los hoteles propios creció 21.4% respecto del 3T15 derivado de una mejora del 9.3% en el ADR² y 6.9 puntos porcentuales en ocupación.

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado Enero - Septiembre			
	2016	2015	\$ Var.	% Var.	2016	2015	\$ Var.	% Var.
Ingresos	308,471	239,911	68,560	28.6	902,537	695,230	207,307	29.8
UAFIDA	108,300	77,608	30,692	39.5	319,141	229,711	89,429	38.9
Margen de UAFIDA	35.1%	32.3%	2.8%	8.5	35.4%	33.0%	2.3%	7.0
Utilidad de Operación	77,249	51,022	26,228	51.4	223,295	147,360	75,935	51.5
Utilidad Neta	64,402	(30,608)	95,010	NA	114,401	(14,441)	128,842	NA
Margen de Utilidad Neta	20.9%	(12.8%)	33.6%	NA	12.7%	(2.1%)	14.8%	NA
Flujo de Operación	99,356	82,600	16,757	20.3	314,692	208,846	105,846	50.7
Ocupación	69.8%	62.9%	6.9%	11.0	68.6%	63.3%	5.3%	8.4
ADR	1,305	1,194	111	9.3	1,306	1,212	94	7.8
RevPAR	911	751	160	21.4	896	767	129	16.8

Nota: cifras operativas pertenecen a hoteles propios.

¹UAFIDA 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:

Los resultados del grupo mantienen una tendencia muy positiva, tal como se puede apreciar en las cifras del trimestre, además de que la industria turística sigue con fundamentales muy sólidos. El *boom* que vive el turismo en el país permitirá que los diferentes indicadores del sector cierren el año 2016 con crecimientos fuertes, de acuerdo con las proyecciones del Consejo Nacional Empresarial Turístico y la Facultad de Turismo y Gastronomía de la Universidad Anáhuac. Según el último reporte "Panorama de México", elaborado por ambas instituciones, se espera que para el 2016 la llegada de turistas internacionales aumentará 10%, para llegar a 35.3 millones. Esto le daría al país la posibilidad de escalar en el ranking de los destinos más visitados del mundo, en donde actualmente se sitúa en el noveno lugar.

Una vez más, el trimestre ha sido extraordinario. En hoteles propios logramos un crecimiento balanceado tanto en ocupación como en ADR que impulsaron el RevPAR en un 21.4% con casi la mitad del crecimiento proveniente del incremento en el ADR. Nuestros Ingresos de Ps. 308.4 millones y UAFIDA de Ps. 108.3 millones crecieron en un 29% y 40%, respectivamente, contra el año anterior. Se muestra en el acumulado a este trimestre un crecimiento de la UAFIDA de un 38.9% llegando a la cifra de Ps. 319.1 millones. Cabe resaltar que el margen de la UAFIDA en el acumulado de enero a septiembre es de 35.4%, siendo éste un nuevo récord para la Compañía.

Como parte de nuestro plan de expansión, continuamos con las obras de los 2 proyectos en Insurgentes en la Ciudad de México, mismos que están en línea con el programa que definimos en su momento; así como la ampliación de 100 habitaciones tipo Suite del Krystal Grand Punta Cancún.

Importante resaltar que el crecimiento de 51% que alcanzamos en la Utilidad de Operación, en comparación con el 3T15, fue mayormente derivado del sólido desempeño de nuestro portafolio de hoteles, la adición del Krystal Urban Guadalajara como hotel propio, así como 3 hoteles de terceros en administración que no formaban parte del portafolio en el 3T15. Éste último rubro continúa aportando significativamente a los resultados, durante el 3T16 se incorporó el Krystal Monterrey ubicado en el centro de la ciudad de Monterrey y que consta de 207 habitaciones. Con esta adición contamos con tres hoteles en la plaza que representan 9.7% de nuestro portafolio total.

Por último, ninguno de estos logros sería posible sin el apoyo de nuestro gran equipo gestor, los dedicados colaboradores que participan con nosotros y la confianza de parte de ustedes, nuestros inversionistas.

Portafolio de Hoteles

No.	Nombre del Hotel	Total Habitaciones	Propiedad	Tipo	Categoría	Meses en Operación	Estabilizado	Ciudad	Estado
1	Hilton Guadalajara	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	Sí	Guadalajara	Jalisco
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Sí	Monterrey	Nuevo León
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Sí	Ciudad Juárez	Chihuahua
4	Krystal Grand Reforma Uno	500	-	Urbano	Gran Turismo	34	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
5	Krystal Urban Cancún	212	100%	Urbano	4 estrellas	22	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	17	En Proceso	Estado de México	Estado de México
7	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	13	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
8	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	12	En Proceso	Paraíso	Tabasco
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	9	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
10	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	7	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
11	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	3	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
Subtotal Urbano		2,341							
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	420	-	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		2,131							
Total en Operación		4,472							
18	Krystal Residences & Suites	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
Total en Desarrollo		550							
Total		5,022							

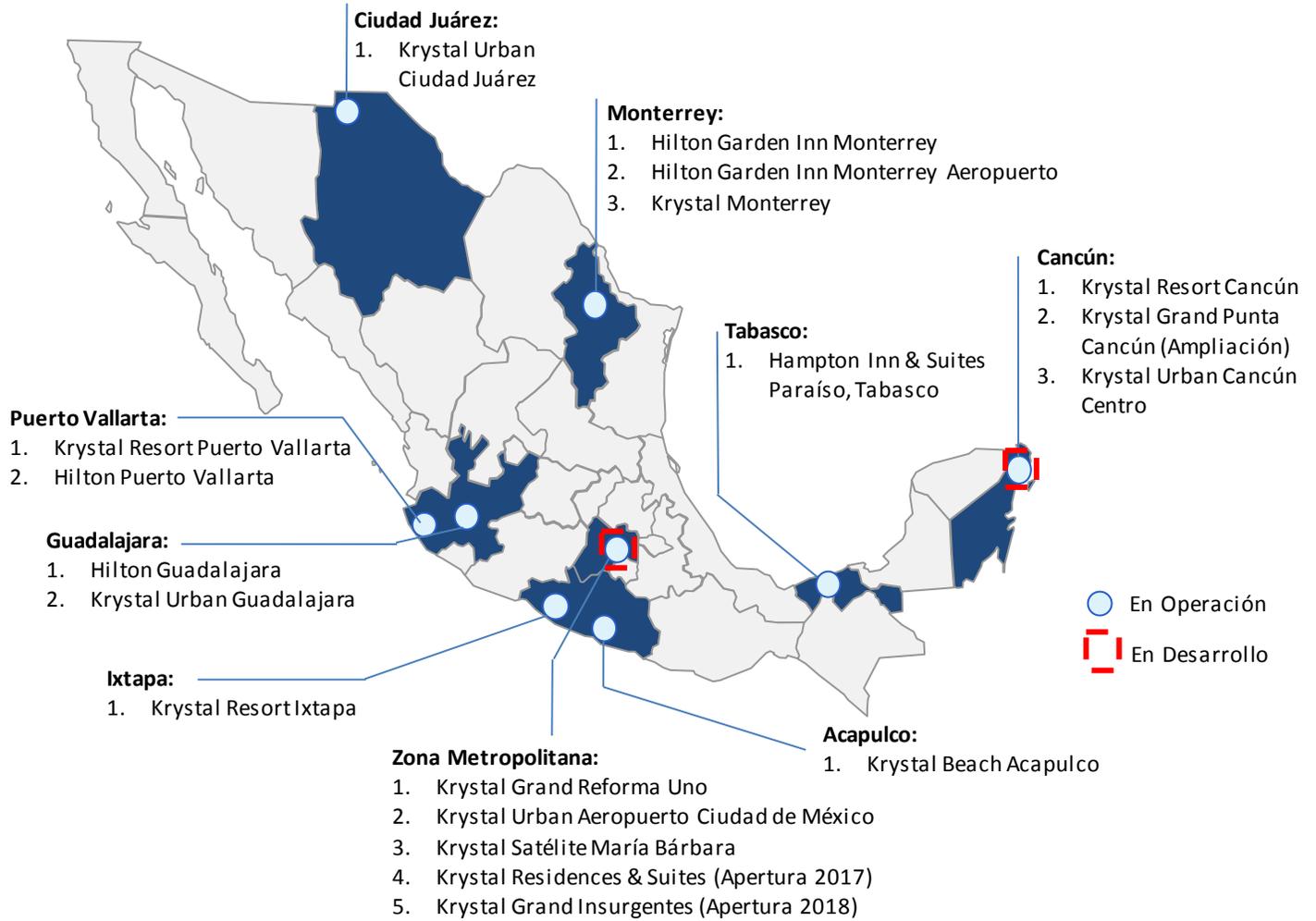
Al cierre del 3T16, HOTEL cuenta con un total de 17 hoteles en operación, de los cuales 9 son propiedad de la Compañía y 8 son propiedad de terceros³. Esto representa un crecimiento de 4 nuevas unidades en relación con los 13 hoteles operados al cierre del 3T15.

El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 4,472, un incremento del 14.7% en comparación con las 3,898 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 574 habitaciones adicionales, 420 provienen de nuevos contratos de hoteles de terceros en administración (Hampton Inn & Suites Paraíso, Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México y Krystal Monterrey), 140 provienen de la apertura del Krystal Urban Guadalajara, y 14 de la remodelación y/o ampliación de hoteles de terceros en administración (Krystal Grand Reforma Uno y Krystal Resort Cancún).

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 550 habitaciones en desarrollo, 450 en la Ciudad de México y 100 de la ampliación del Krystal Grand Punta Cancún, para un portafolio total de 19 hoteles y 5,022 habitaciones.

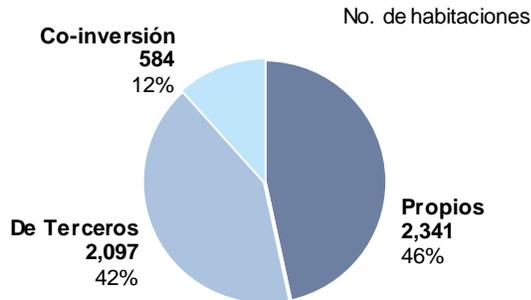
³ La Compañía opera el Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a IFRS, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de Otros Ingresos,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

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

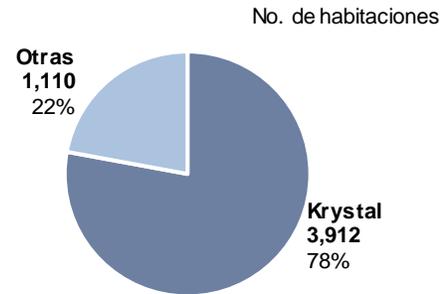


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción) al cierre del 3T16:

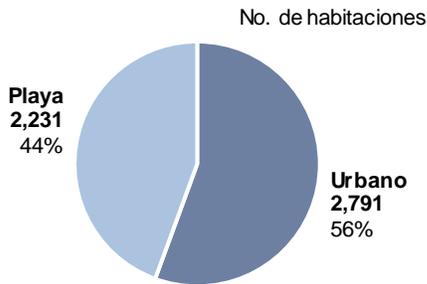
Propiedad



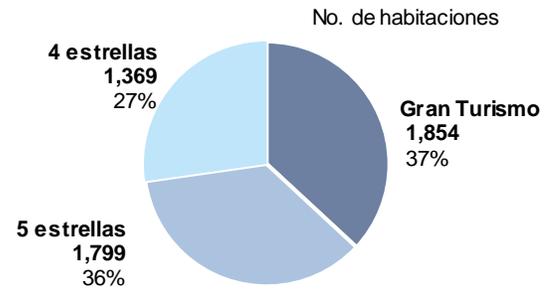
Marca



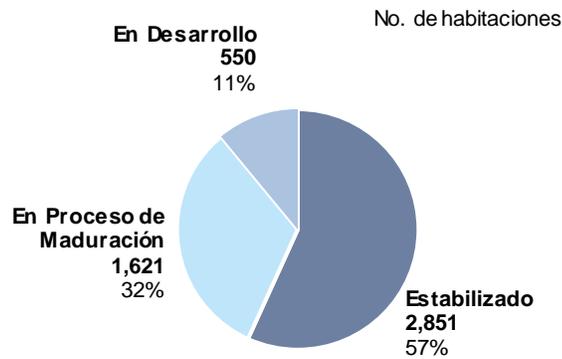
Segmento



Categoría



Etapas 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 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 3T16, HOTEL cuenta con 9 hoteles propios y 8 hoteles de terceros en administración⁴.

De un total de 4,472 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T16 consideran 4,175 habitaciones hoteleras. La integración de las 297 habitaciones (281 de Club Vacacional y 16 en remodelación) 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 3T16 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.

⁴ Ver nota 3.

Cifras en Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado Enero a Septiembre			
	2016	2015	Var.	%Var.	2016	2015	Var.	%Var.
Clasificación de Hoteles								
Total Hoteles en Operación	17	13	4	30.8	17	13	4	30.8
Número de Habitaciones	4,175	3,333	842	25.3	4,003	3,186	817	25.6
Ocupación	69.8%	69.6%	0.2%	0.3	70.3%	69.9%	0.4%	0.4 pt
ADR	1,350	1,218	132	10.8	1,360	1,222	138	11.3
RevPAR	943	848	95	11.2	956	854	102	11.9
1 Total Hoteles Propios	9	8	1	12.5	9	8	1	12.5
Número de Habitaciones	2,172	2,019	153	7.6	2,137	1,924	213	11.1
Ocupación	69.8%	62.9%	6.9%	11.0	68.6%	63.3%	5.3%	5.3 pt
ADR	1,305	1,194	111	9.3	1,306	1,212	94	7.8
RevPAR	911	751	160	21.4	896	767	129	16.8
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	6	3	3	100.0	6	3	3	100.0
Número de Habitaciones	1,621	720	901	125.1	1,621	720	901	125.1
Ocupación	70.3%	61.9%	8.5%	13.7	69.7%	60.5%	9.2%	9.2 pt
ADR	1,381	1,189	193	16.2	1,380	1,140	241	21.1
RevPAR	972	735	236	32.1	961	689	272	39.5
1.2 Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	3	5	(2)	(40.0)	3	5	(2)	(40.0)
Número de Habitaciones	551	1,299	(748)	(57.6)	516	1,204	(688)	(57.1)
Ocupación	68.2%	63.4%	4.8%	7.5	65.3%	65.0%	0.3%	0.3 pt
ADR	1,074	1,197	(123)	(10.3)	1,056	1,252	(196)	(15.6)
RevPAR	732	759	(27)	(3.5)	690	813	(124)	(15.2)
2 Hoteles en Administración⁽³⁾	8	5	3	60.0	8	5	3	60.0
Número de Habitaciones	2,003	1,314	689	52.4	1,866	1,262	604	47.8
Ocupación	69.8%	80.0%	-10.1%	(12.7)	72.2%	80.0%	-7.7%	(7.7 pt)
ADR	1,399	1,247	152	12.2	1,419	1,234	185	15.0
RevPAR	977	998	(20)	(2.1)	1,025	987	38	3.8

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 Hilton Puerto Vallarta, Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún 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 3T15.

(3) El incremento en número de hoteles y habitaciones es derivado de la incorporación de los hoteles Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco, Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México y Krystal Monterrey que no formaban parte del portafolio de hoteles en administración en el 3T15.

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado Enero - Septiembre			
	2016	2015	\$ Var.	% Var.	2016	2015	\$ Var.	% Var.
Estado de Resultados								
Ingresos Por Habitaciones	182,055	139,427	42,627	30.6	524,545	402,793	121,752	30.2
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	82,154	65,957	16,197	24.6	245,845	193,057	52,788	27.3
Otros Ingresos de Hoteles	25,276	21,858	3,418	15.6	75,711	63,833	11,878	18.6
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	18,985	12,668	6,317	49.9	56,437	35,548	20,889	58.8
Ingresos Totales	308,471	239,911	68,560	28.6	902,537	695,230	207,307	29.8
Costos y Gastos Operativos	115,872	94,582	21,290	22.5	336,453	275,845	60,608	22.0
Administración y Ventas	79,884	64,077	15,807	24.7	234,143	179,017	55,126	30.8
Otros Gastos	4,415	3,644	771	21.2	12,801	10,657	2,144	20.1
Depreciación	25,759	23,011	2,748	11.9	75,175	65,598	9,577	14.6
Total Costos y Gastos	225,930	185,314	40,616	21.9	658,572	531,117	127,455	24.0
Total Gastos No Recurrentes	5,291	3,575	1,717	48.0	20,670	16,754	3,916	23.4
UAFIDA	108,300	77,608	30,692	39.5	319,141	229,711	89,429	38.9
Margen de UAFIDA (%)	35.1%	32.3%	2.8%	2.8 pt	35.4%	33.0%	2.3%	2.3 pt
Utilidad de Operación	77,249	51,022	26,228	51.4	223,295	147,360	75,935	51.5
Margen de Utilidad de Operación (%)	25.0%	21.3%	3.8%	3.8 pt	24.7%	21.2%	3.5%	3.5 pt
Costo Financiero neto	7,995	(89,235)	97,230	NA	(72,761)	(165,503)	92,742	(56.0)
Participación en resultados de inversiones permanentes	620	(47)	667	NA	1,720	93	1,628	1,757.9
Utilidad Antes de Impuestos	85,865	(38,260)	124,125	NA	152,254	(18,051)	170,305	NA
Impuestos a la utilidad	21,402	(7,652)	29,054	NA	37,785	(3,610)	41,395	NA
Utilidad Neta	64,402	(30,608)	95,010	NA	114,401	(14,441)	128,842	NA
Margen de Utilidad Neta (%)	20.9%	(12.8%)	33.6%	33.6 pt	12.7%	(2.1%)	14.8%	14.8 pt

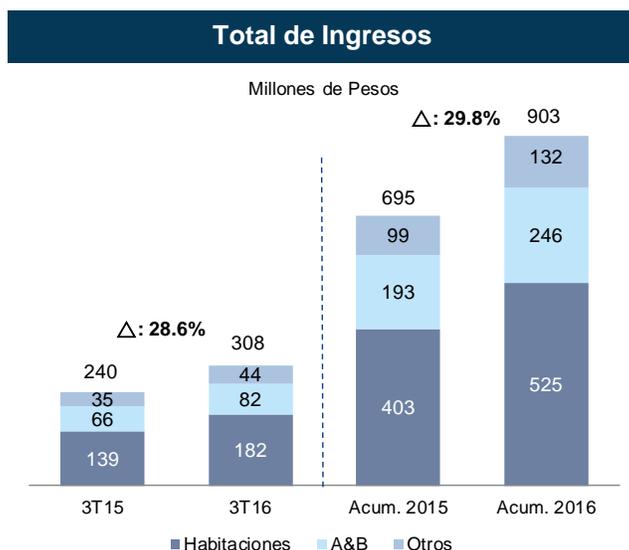
Ingresos

En el 3T16, los Ingresos Totales incrementaron 28.6%, al pasar de Ps. 239.9 millones en 3T15 a Ps. 308.5 millones, impulsado por un crecimiento de 30.6% en Ingresos por Habitaciones, 24.6% en Ingresos de Alimentos y Bebidas, 15.6% en Otros Ingresos de Hoteles y 49.9% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

El crecimiento en Ingresos Totales fue impulsado por: i) el desempeño de los hoteles Krystal Satélite María Bárbara, Krystal Urban Cancún que están en la etapa de maduración; ii) el sólido desempeño de los hoteles estabilizados incluyendo el Hotel Krystal Grand Punta Cancún; iii) la adición de los hoteles Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco, Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México y Krystal Monterrey, bajo el esquema de contrato de administración y que no formaban parte del portafolio durante el 3T15; y iv) la apertura del Krystal Urban Guadalajara, que fue integrado al portafolio en el 1T16.

Los Ingresos por Habitaciones en el 3T16 tuvieron un incremento del 30.6% en comparación con el 3T15 derivado de un crecimiento del 7.6% en el número de habitaciones propias en operación y una mejora en el RevPAR del 21.4%, que a su vez está compuesto por una mejora del 9.3% en el ADR y 11.0 puntos porcentuales en ocupación.

Durante 3T16 el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 198% en Ingresos por Habitaciones, derivado de un incremento del 125% en el número de habitaciones operadas, una mejora del 16.2% en ADR y 13.7 puntos



porcentuales en ocupación, respecto del 3T15. El incremento en el número de habitaciones es debido a que los hoteles Hilton Puerto Vallarta, 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. Excluyendo el efecto de la reclasificación de dichos hoteles, el crecimiento en Ingresos por Habitaciones de hoteles propios estabilizados es del 31.4%, compuesto a su vez por un incremento de 14.6% en ADR y 9.1 puntos porcentuales en ocupación.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración tuvo un decremento del 59.1% en Ingresos por Habitaciones, respecto del 3T15, derivado principalmente del decremento en el número de habitaciones por la reclasificación mencionada en el párrafo anterior y que se compensa en parte 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 3.5%, compuesto a su vez por un decremento del 10.3% en ADR y un incremento de 7.5 puntos porcentuales de ocupación. Excluyendo el efecto de la reclasificación de los hoteles Hilton Puerto Vallarta, Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún y la adición del Krystal Urban Guadalajara, el crecimiento en Ingresos por Habitaciones de hoteles propios en maduración es del 20.6%, compuesto a su vez por incrementos del 1.0% en el número de habitaciones en operación, 8.2% en ADR y 6.6 puntos porcentuales en ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 24.6%, al pasar de Ps. 65.9 millones en el 3T15 a Ps. 82.1 millones en el 3T16. El 67.8% 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 Guadalajara. El 32.2% 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 3T15.

El rubro de Otros Ingresos Hoteleros, que incluye entre otros, renta de salones, ingreso por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, presentó un incremento de 15.6%, al pasar de Ps. 21.9 millones en el 3T15 a Ps. 25.3 millones en el 3T16, derivado de mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros crecieron 49.9% respecto del 3T15 debido a un crecimiento del 52.4% en el número de habitaciones operadas durante el periodo. La disminución del 2.1% en el RevPAR deriva de un incremento de 12.2% en ADR y un decremento en ocupación de 10.1 puntos porcentuales por la reciente incorporación de 3 hoteles que inician su curva de maduración. El número de habitaciones operadas incrementó derivado de: i) la adición de los hoteles Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco, Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México y Krystal Monterrey bajo el esquema de contrato de administración y que no formaban parte del portafolio durante el 3T15; 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.

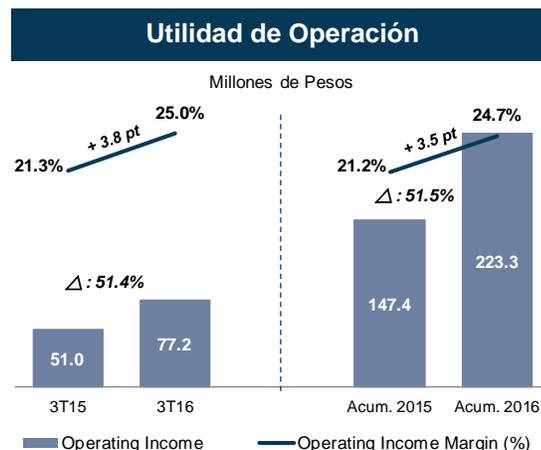
Costos y Gastos

Costos y Gastos Operativos: incrementaron 22.5% al pasar de Ps. 94.6 millones en el 3T15 a Ps. 115.9 millones en el 3T16. El incremento fue principalmente en costos directos que son proporcionales al incremento en ingresos, así como un incremento en gastos departamentales por la curva de maduración presentada en los hoteles Krystal Grand Punta Cancún, Krystal Satélite María Bárbara y Krystal Urban Cancún Centro y la adición del Krystal Urban Guadalajara al portafolio.

Costos y Gastos de Administración y Ventas: incrementaron 24.7%, de Ps. 64.1 millones en el 3T15 a Ps. 79.9 millones en el 3T16. No obstante lo anterior y como resultado del apalancamiento operativo logrado por mayores ingresos, los costos y gastos de administración y ventas representaron el 25.9% de los ingresos en comparación con 26.7% en el 3T15. El incremento está conformado en un 39.7% por un aumento en los costos de venta derivado de mayor producción en los hoteles, 26.9% en gastos asociados con el reforzamiento del equipo de administración y nuevas posiciones corporativas que no existían en el mismo trimestre del periodo anterior, 16.1% por la incorporación del hotel Krystal Urban Guadalajara que no formaba parte del portafolio de la Compañía durante el 3T15 y el 17.3% restante en la provisión del plan de acciones de los ejecutivos de la Compañía.

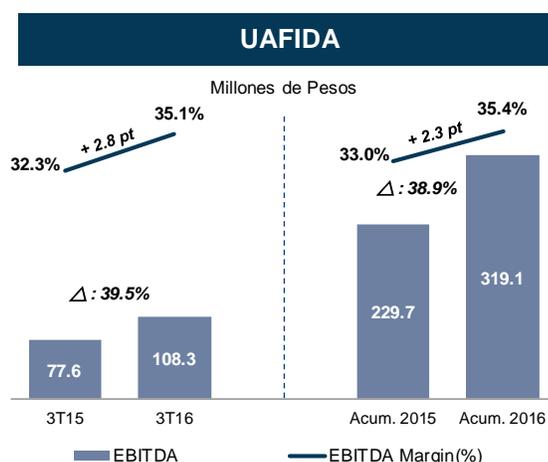
Utilidad de Operación

Para el 3T16, la Utilidad de Operación incrementó 51.4% de Ps. 51.0 millones en el 3T15 a Ps. 77.2 millones. La combinación del crecimiento en ventas, la adición del Krystal Urban Guadalajara como hotel propio y 3 hoteles de terceros en administración al portafolio tuvieron un impacto positivo en el margen de operación, el cual incrementó en 3.8 puntos porcentuales de 21.3% en 3T15 a 25.0% en 3T16.



UAFIDA

Para el 3T16, la UAFIDA alcanzó Ps. 108.3 millones en comparación con Ps. 77.6 millones en el 3T15, lo que representa un incremento de 39.5%. El margen UAFIDA incrementó 2.8 puntos porcentuales, al pasar de 32.3% en el 3T15 a 35.1% en el 3T16. La expansión de margen fue resultado del crecimiento en ingresos con una mejor estructura de costos y gastos.



Integración de la UAFIDA

(Cifras en miles de Pesos)	3T16	3T15	% Var.	9M16	9M15	% Var.
Utilidad de Operación	77,249	51,022	51.4	223,295	147,360	51.5
(+) Depreciación	25,759	23,011	11.9	75,175	65,598	14.6
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	3,099	3,171	(2.3)	13,934	11,277	23.6
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	2,192	403	443.5	6,736	5,476	23.0
UAFIDA	108,300	77,608	39.5	319,141	229,711	38.9
Margen UAFIDA	35.1%	32.3%	2.8 pt	35.4%	33.0%	2.3 pt

⁵ Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles incluyen gastos efectuados por el área de nuevos desarrollos y están relacionados con la adquisición y búsqueda de oportunidades de adquisición.

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

Costo Financiero Neto

Para el 3T16, el Costo Financiero Neto pasó de Ps. 89.2 millones en el 3T15 a Ps. (7.9) millones como costo negativo. Dicha diferencia se deriva principalmente de la utilidad cambiaria registrada en el 3T16, la cual pasó de una pérdida de Ps. 80.7 millones en el 3T15 a una utilidad cambiaria de Ps. 12.6 millones en el 3T16.

Lo anterior se debe a que, con parte de los recursos obtenidos en la oferta pública subsecuente global realizada el pasado mes de junio, la Compañía incrementó su posición en dólares americanos para cubrir la exposición de su pasivo financiero denominado en dicha moneda. La depreciación del peso contra el dólar al cierre del 3T16 que fue del 4.8%, pasando de Ps. 18.5550 al 30 de junio de 2016 a Ps. 19.4086 al 30 de septiembre de 2016, no tuvo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, dado que el costo promedio para cubrir su posición fue de Ps. 18.15.

Adicionalmente, el Gasto por intereses neto, disminuyó de Ps. 8.3 millones en el 3T15 a Ps. 3.7 millones en el 3T16, derivado de los intereses ganados durante el 3T16 por los recursos obtenidos de la oferta pública subsecuente global que compensaron el Gasto por intereses neto en dicho periodo.

Utilidad (Pérdida) Neta

La Utilidad (Pérdida) Neta pasó de Ps. (30.6) millones en el 3T15 a Ps. 64.4 millones en el 3T16. El efecto que se aprecia de pérdida a utilidad se debió principalmente a las utilidades cambiarias que se tuvieron durante el 3T16. Dicho efecto cambiario es una partida contable que no tiene impacto en el flujo de efectivo operativo, dada la cobertura natural y el perfil de vencimientos de largo plazo de la deuda de la Compañía.

Resumen de Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Cifras en miles de Pesos

Flujo de Efectivo	Tercer Trimestre				Acumulado Enero-Septiembre			
	2016	2015	\$ Var.	% Var.	2016	2015	\$ Var.	% Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación								
Utilidad neta	64,402	(30,608)	95,010	(310.4)	114,401	(14,441)	128,842	(892.2)
Depreciación y amortización	25,759	23,011	2,748	11.9	75,175	65,598	9,577	14.6
Impuestos a la utilidad	21,402	(7,652)	29,054	(379.7)	37,785	(3,610)	41,395	(1146.6)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(13,416)	83,845	(97,260)	(116.0)	47,782	139,465	(91,682)	(65.7)
Gasto por Intereses, neto	3,797	8,329	(4,532)	(54.4)	25,647	22,315	3,332	14.9
Otros costos financieros	836	109	727	664.9	3,038	590	2,448	414.7
Participación no controladora	(620)	-	(620)	NA	(1,720)	-	(1,720)	NA
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	102,160	77,034	25,126	32.6	302,110	209,917	92,193	43.9
Capital de trabajo	(2,803)	5,566	(8,369)	(150.4)	12,582	(1,071)	13,654	(1274.4)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	99,356	82,600	16,757	20.3	314,692	208,846	105,846	50.7
Partidas no recurrentes	33,013	(10,563)	43,576	(412.5)	35,191	55,368	(20,177)	(36.4)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	132,370	72,037	60,333	83.8	349,883	264,213	85,670	32.4
Actividades de inversión	(95,515)	(72,509)	(23,006)	31.7	(327,717)	(224,916)	(102,802)	45.7
Actividades de financiamiento	202,413	(30,581)	232,994	(761.9)	1,810,701	(335,727)	2,146,428	(639.3)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	239,268	(31,053)	270,320	(870.5)	1,832,867	(296,429)	2,129,296	(718.3)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1,691,329	83,854	1,607,475	1917.0	97,729	348,133	(250,404)	(71.9)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	1,930,596	52,801	1,877,795	3556.3	1,930,596	51,704	1,878,892	3633.9
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	-	NA	-	1,097	(1,097)	NA
Total Efectivo al final del periodo	1,930,596	52,801	1,877,795	3556.3	1,930,596	52,801	1,877,795	3556.4

El flujo de operación para el 3T16 fue de Ps. 99.4 millones, en comparación con Ps. 82.6 millones en el 3T15, lo cual representa un crecimiento del 20.3%. Dicho incremento se debe principalmente al aumento en generación de UAFIDA. 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

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Sep-16	Sep-15	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,930,597	52,801	1,877,796	3556.4%
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	122,636	104,467	18,170	17.4%
Impuestos acreditable	124,417	96,324	28,094	29.2%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	10,250	16,553	(6,302)	NA
Total del activo circulante	2,187,901	270,144	1,917,758	709.9%
Efectivo restringido	62,681	47,125	15,557	33.0%
Inmuebles, mobiliario y equipo	3,111,226	2,696,982	414,244	15.4%
Otras Partidas de activo no circulante	269,090	320,173	(51,083)	(16.0%)
Total del activo no circulante	3,442,998	3,064,280	378,718	12.4%
Total Activo	5,630,899	3,334,424	2,296,475	68.9%
Vencimientos circulantes de la deuda	112,258	83,559	28,699	34.3%
Otros pasivos circulantes	199,774	160,964	38,810	24.1%
Total del pasivo circulante	312,032	244,523	67,509	27.6%
Deuda a largo plazo	1,147,784	920,100	227,684	24.7%
Otros pasivos no circulantes	92,878	70,832	22,046	31.1%
Total del pasivo no circulante	1,240,662	990,932	249,730	25.2%
Total del capital contable	4,078,205	2,098,969	1,979,236	94.3%
Total Pasivo y Capital	5,630,899	3,334,424	2,296,475	68.9%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T16, la posición en caja y bancos asciende a Ps. 1,930.6 millones derivado principalmente de la reciente oferta pública subsecuente global de acciones que la Compañía llevó a cabo durante el mes de junio del 2016. Del total en caja y bancos, Ps. 854.2 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 1,076.3 millones está en dólares.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó en un 17.4%, de Ps. 104.5 millones en el 3T15 a Ps. 122.6 millones para el 3T16. 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 3T15.

Impuestos Acreditable

El incremento no comparable en impuestos acreditable se debe principalmente al IVA de los gastos de la oferta pública subsecuente global de acciones por un monto de Ps. 10.1 millones y al IVA de construcciones y remodelaciones realizadas durante el año, por un monto de Ps. 46.7 millones, que se vieron compensados con devoluciones de IVA a favor por un monto de Ps. 34.8 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 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. 21.5 millones, por lo que el remanente en el fideicomiso al cierre de 3T16 son Ps. 10.3 millones.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 3,111.2 millones al cierre del 3T16, un incremento del 15.4% respecto a Ps. 2,696.9 millones al cierre del 3T15. El incremento se debe principalmente a la construcción en proceso del Krystal Grand Insurgentes y a la ampliación del Krystal Grand Punta Cancún como hoteles en desarrollo, además de la conversión de uso que se llevó a cabo para la apertura del Krystal Urban Guadalajara el pasado mes de marzo.

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 dado su reciente incorporación al portafolio, así como nuevos centros de consumo y mejoras en producto dentro de nuestro portafolio de hoteles propios.

Cifras en miles de Pesos	3T16		9M16	
	Monto	% Total	Monto	% Total
Capex Ejercido durante el periodo				
Hoteles en desarrollo	53,151	55.0%	182,071	51.7%
Conversión de uso	4,790	5.0%	40,162	11.4%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	940	1.0%	65,924	18.7%
Capex ordinario	24,250	25.1%	38,884	11.0%
Nuevos centros de consumo	13,478	14.0%	24,931	7.1%
Total Capex	96,609	100.0%	351,972	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T16, la Deuda Neta de la Compañía fue negativa con Ps. (733.2) millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA últimos 12 meses de -1.8x. El 83.1% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares con un costo financiero promedio de 3.95%, y el 16.9% restante está denominada en pesos con un costo financiero ponderado de 8.22%. El 91.1% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo (ver gráfica de vencimientos).

Durante el 3T16, la Compañía incrementó su posición en dólares americanos para cubrir completamente la exposición de su pasivo financiero denominado en dicha moneda, por lo que la depreciación del peso contra el dólar al cierre del 3T16 que fue del 4.8%, pasando de Ps. 18.5550 al 30 de junio de 2016 a Ps. 19.4086 al 30 de septiembre de 2016, no tuvo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía dado que el costo promedio para cubrir su posición fue de Ps. 18.15. La posición larga en dólares americanos al cierre del 3T16 es por US\$ 4.3 millones o el equivalente a Ps. 83.4 millones.

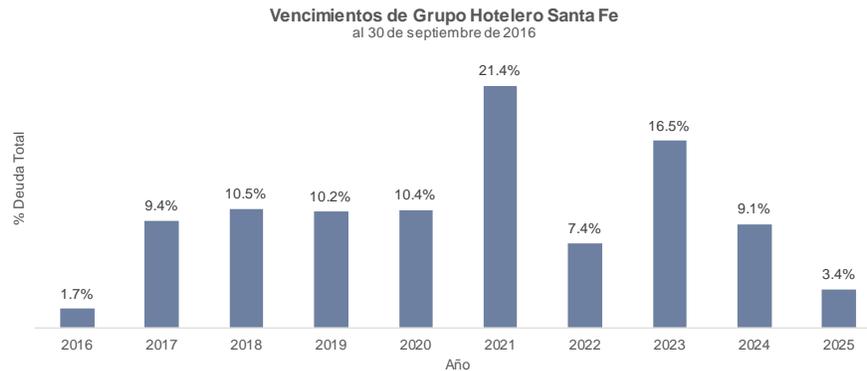
A continuación se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	14,449	97,809	112,258
Largo Plazo	199,090	948,695	1,147,784
Total	213,538	1,046,504	1,260,043
% Total	16.9%	83.1%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	8.22%	3.95%	4.67%
Efectivo y equivalentes	854,295	1,076,302	1,930,597
Efectivo restringido	8,997	53,685	62,681
Caja y bancos**	863,292	1,129,987	1,993,278
Deuda Neta	(649,753)	(83,483)	(733,236)

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 3T16) -1.8x

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

**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.



Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos 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 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 2016 que fue de 19.4086 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre 2016			Acumulado Enero-Septiembre 2016		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Análisis de Cobertura Cambiaria						
Ingresos Totales	227,961	80,509	308,471	618,399	284,138	902,537
% de Ingresos Totales	73.9%	26.1%	100.0%	68.5%	31.5%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	195,838	30,092	225,930	574,205	84,367	658,572
(-) Gastos No Recurrentes	5,291	-	5,291	20,670	-	20,670
Utilidad de Operación	26,832	50,417	77,249	23,524	199,771	223,295
(+) Depreciación	25,759	-	25,759	75,175	-	75,175
Flujo de Operación	52,591	50,417	103,008	98,700	199,771	298,470
% de Flujo de Operación Total	51.1%	48.9%	100.0%	33.1%	66.9%	100.0%
Interés	4,582	8,789	13,371	8,796	28,379	37,174
Capital	2,154	23,551	25,704	6,462	69,115	75,576
Total Servicio de Deuda	6,736	32,340	39,076	15,257	97,494	112,751
Razón de Cobertura de Interés ¹	11.5x	5.7x	7.7x	11.2x	7.0x	8.0x
Razón de Servicio de Deuda ²	7.8x	1.6x	2.6x	6.5x	2.0x	2.6x

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

Durante el 3T16, aproximadamente el 26.1% de los ingresos y el 48.9% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital a razón de 1.6x para el 3T16 y 2.0x 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 3T16, la Compañía tuvo una ratio de cobertura de servicio de deuda de 2.6x y también de 2.6x para el acumulado anual. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 1,129.9 millones de pesos al cierre del 3T16, disminuyendo la totalidad su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 3T16 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL tuvo el siguiente evento relevante:

- El 1° de julio la Compañía inició la operación del Krystal Monterrey de 207 habitaciones bajo la modalidad de hoteles de terceros en administración.

Datos de la Conferencia Telefónica de 3T16:

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

Fecha: Viernes 21 de octubre de 2016

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: 01 800-847-7666

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.

Nuestras acciones cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave HOTEL, somos parte del ranking de “Súper Empresas Expansión 2015” y contamos con más de 2,600 colaboradores en el país.

Para mayor información visita: www.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 y nueve meses terminados al 30 de septiembre 2016 y 2015

(Miles de pesos mexicanos)

Cifras en miles de Pesos Estado de Resultados	Tercer Trimestre				Acumulado Enero - Septiembre			
	2016	2015	\$ Var.	% Var.	2016	2015	\$ Var.	% Var.
Ingresos Por Habitaciones	182,055	139,427	42,627	30.6	524,545	402,793	121,752	30.2
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	82,154	65,957	16,197	24.6	245,845	193,057	52,788	27.3
Otros Ingresos de Hoteles	25,276	21,858	3,418	15.6	75,711	63,833	11,878	18.6
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	18,985	12,668	6,317	49.9	56,437	35,548	20,889	58.8
Ingresos Totales	308,471	239,911	68,560	28.6	902,537	695,230	207,307	29.8
Costos y Gastos Operativos	115,872	94,582	21,290	22.5	336,453	275,845	60,608	22.0
Administración y Ventas	79,884	64,077	15,807	24.7	234,143	179,017	55,126	30.8
Otros Gastos	4,415	3,644	771	21.2	12,801	10,657	2,144	20.1
Depreciación	25,759	23,011	2,748	11.9	75,175	65,598	9,577	14.6
Total Costos y Gastos	225,930	185,314	40,616	21.9	658,572	531,117	127,455	24.0
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	3,099	3,171	(72)	(2.3)	13,934	11,277	2,656	23.6
Otros gastos no recurrentes	2,192	403	1,789	443.5	6,736	5,476	1,260	23.0
Total Gastos No Recurrentes	5,291	3,575	1,717	48.0	20,670	16,754	3,916	23.4
UAFIDA	108,300	77,608	30,692	39.5	319,141	229,711	89,429	38.9
Margen de UAFIDA (%)	35.1%	32.3%	2.8%	2.8 pt	35.4%	33.0%	2.3%	2.3 pt
Utilidad de Operación	77,249	51,022	26,228	51.4	223,295	147,360	75,935	51.5
Margen de Utilidad de Operación (%)	25.0%	21.3%	3.8%	3.8 pt	24.7%	21.2%	3.5%	3.5 pt
Gasto por intereses, neto	(3,797)	(8,328)	4,531	(54.4)	(25,647)	(22,315)	(3,332)	14.9
Pérdida en cambios, neta	12,629	(80,797)	93,426	NA	(44,075)	(142,598)	98,523	(69.1)
Otros costos financieros	(836)	(110)	(726)	663.3	(3,038)	(590)	(2,448)	414.7
Costo Financiero neto	7,995	(89,235)	97,230	NA	(72,761)	(165,503)	92,742	(56.0)
Participación en resultados de inversiones permanentes	620	(47)	667	NA	1,720	93	1,628	1,757.9
Utilidad Antes de Impuestos	85,865	(38,260)	124,125	NA	152,254	(18,051)	170,305	NA
Impuestos a la utilidad	21,402	(7,652)	29,054	NA	37,785	(3,610)	41,395	NA
Utilidad Neta	64,402	(30,608)	95,010	NA	114,401	(14,441)	128,842	NA
Margen de Utilidad Neta (%)	20.9%	(12.8%)	33.6%	33.6 pt	12.7%	(2.1%)	14.8%	14.8 pt

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 30 de septiembre 2016 y 2015
(Miles de pesos mexicanos)

	2016	2015	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,930,597	52,801	1,877,796	3556%
Cuentas por cobrar	77,539	64,967	12,572	19%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,262	9,040	2,222	25%
Impuestos acreditables	124,417	96,324	28,094	29%
Otros activos circulantes	33,835	30,460	3,375	11%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	10,250	16,553	(6,302)	100%
Total del activo circulante	2,187,901	270,144	1,917,758	710%
Activo no circulante				
Efectivo restringido	62,681	47,125	15,557	33%
Inmuebles, mobiliario y equipo	3,111,226	2,696,982	414,244	15%
Otros activos	44,880	86,523	(41,642)	(48%)
Inversiones en acciones	31,955	30,579	1,375	4%
Impuestos a la utilidad diferidos	84,261	90,342	(6,082)	(7%)
Crédito mercantil	107,994	112,729	(4,735)	(4%)
Total del activo no circulante	3,442,998	3,064,280	378,718	12%
Total activo	5,630,899	3,334,424	2,296,475	69%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	112,258	83,559	28,699	34%
Proveedores	65,778	26,290	39,488	150%
Pasivos acumulados	66,772	78,807	(12,035)	(15%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(0)	182	(182)	100%
Impuestos por pagar	37,041	28,101	8,941	32%
Anticipos de clientes	30,182	27,584	2,598	9%
Total del pasivo circulante	312,032	244,523	67,509	28%
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	1,147,784	920,100	227,684	25%
Otros pasivos no circulantes	92,878	70,832	22,046	31%
Total del pasivo no circulante	1,240,662	990,932	249,730	25%
Total del pasivo	1,552,694	1,235,455	317,239	26%
Capital contable				
Capital social	3,410,240	1,629,969	1,780,272	109%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0%
Utilidad del año	114,402	(14,441)	128,843	(892%)
Utilidades retenidas	222,974	212,948	10,026	5%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,018,110	2,098,969	1,919,140	91%
Participación no controladora	60,095	-	60,095	0%
Total del capital contable	4,078,205	2,098,969	1,979,236	94%
Total pasivo y capital contable	5,630,899	3,334,424	2,296,475	69%

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 2016 y 2015

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre		Acumulado Enero-Septiembre	
	2016	2015	2016	2015
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	64,402	(30,608)	114,401	(14,441)
Depreciación y amortización	25,759	23,011	75,175	65,598
Impuestos a la utilidad	21,402	(7,652)	37,785	(3,610)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(13,416)	83,845	47,782	139,465
Gasto por Intereses, neto	3,797	8,329	25,647	22,315
Otros costos financieros	836	109	3,038	590
Participación no controladora	(620)	-	(1,720)	-
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	102,160	77,034	302,110	209,917
Cuentas por cobrar a clientes	(10,320)	(828)	(2,402)	(4,316)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,482	(5,030)	(4,260)	(4,160)
Otros activos circulantes	(3,342)	10,941	(14,225)	(11,801)
Impuestos acreditables	8,001	(8,736)	18,246	18,855
Proveedores	1,882	(484)	15,194	963
Pasivos acumulados	(506)	10,137	8,634	15,679
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(4)	(144)	(56)	(87)
Anticipos de clientes	1,063	4,023	10,095	12,884
Impuestos por pagar	(3,060)	(4,312)	(18,644)	(29,087)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	99,356	82,600	314,692	208,846
Partidas no recurrentes				
Pasivos Acumulados	(15,011)	(10,563)	(4,410)	21,237
IVA pagado en adquisición inmueble	(15,624)	-	(29,372)	34,131
Utilidad cambiaria en adquisición de moneda extranjera	63,648	-	68,973	-
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	132,370	72,037	349,883	264,213
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:				
Cambio en efectivo restringido	(2,433)	(4,243)	(5,890)	181,036
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(96,609)	(8,267)	(351,972)	(127,301)
Adquisición de negocio (hotel María Bárbara)	-	(43,359)	4,410	(229,280)
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	0	15,247	4,410	(16,553)
Inversión en asociada	(6)	(2,546)	43	(9,049)
Otros activos y pasivos netos	(6,908)	(29,340)	8,940	(23,768)
Intereses ganados	10,442	-	12,342	-
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(95,515)	(72,509)	(327,717)	(224,916)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	-	-	1,768,886	-
Sobreasignación por cobrar	238,719	-	-	-
Incremento neto de aportaciones de capital en compañías no controladas	64	-	60,095	-
Recompra de acciones	2,706	(2,844)	(5,529)	(14,294)
Préstamos obtenidos	-	-	100,000	-
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(39,076)	(27,737)	(112,751)	(321,433)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	202,413	(30,581)	1,810,701	(335,727)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	239,268	(31,053)	1,832,867	(296,429)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	1,691,329	83,854	97,729	348,133
Efectivo y equivalentes al final del periodo	1,930,596	52,801	1,930,596	51,704
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	-	1,097
Total Efectivo al final del periodo	1,930,596	52,801	1,930,596	52,801

Información de Contacto

Enrique Martínez Guerrero
Director de Finanzas
inversionistas@gsf-hotels.com

Miguel Bornacini R.
Director de Relación con Inversionistas
inversionistas@gsf-hotels.com

Para mayor información favor de visitar nuestra página: www.gsf-hotels.com

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 3T16 consideran 4,175 habitaciones hoteleras de un total en operación de 4,472. La integración de las 297 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 281 habitaciones de Club Vacacional⁷;
- ii) 16 habitaciones que estuvieron en remodelación en el Krystal Urban Cancún Centro.

Las métricas operativas para el Acumulado 2016 consideran 4,003 habitaciones hoteleras de un total en operación de 4,472. La integración de las 469 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 281 habitaciones de Club Vacacional⁸
- ii) el efecto de 172 habitaciones menos durante el periodo, dado que las 140 habitaciones del Krystal Urban Guadalajara y las 207 habitaciones del Krystal Monterrey no estuvieron disponibles durante todo el periodo en cuestión, en virtud que iniciaron operaciones el 15 de marzo y 1 de julio del presente año, respectivamente; y
- iii) 16 habitaciones que estuvieron en remodelación en el Krystal Urban Cancún Centro.

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

Habitaciones al 3T16	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones Acum. 2016	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	2,172	2,003	4,175	En Operación	2,137	1,866	4,003
Club Vacacional	53	228	281	Club Vacacional	53	228	281
No Disponibles	-	-	-	No Disponibles	35	137	172
En Remodelación	16	-	16	En Remodelación	16	-	16
Total Habitaciones	2,241	2,231	4,472	Total Habitaciones	2,241	2,231	4,472

⁷ 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.

⁸ Ver nota anterior.