



Grupo Hotelero Santa Fe Reporta Incremento de 33% en Ingresos Totales y 51% en UAFIDA para el año 2015

Ciudad de México, a 25 de febrero de 2016 – Grupo Hotelero Santa Fe S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al cuarto trimestre del año (“4T15”) y doce meses (“2015”) terminados el 31 de diciembre de 2015. 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 4T15

- Los Ingresos Totales para el año 2015 alcanzaron Ps. 960.1 millones, 33.0% mayor que en el 2014, impulsado por un crecimiento de 36.5% en Ingresos por Habitaciones, 32.8% en Ingresos de Alimentos y Bebidas, 19.6% en Otros Ingresos de Hoteles y 22.0% en honorarios de hoteles de terceros en administración.
- Derivado del crecimiento en ingresos y el apalancamiento operativo alcanzado durante el año 2015, la UAFIDA¹ fue de Ps. 318.8 millones, lo que representa un crecimiento del 50.8% contra el año anterior. El margen UAFIDA incrementó 3.9 pt respecto al 2014, para alcanzar 33.2% en el 2015, mejor que el 29.5% esperado en la Guía de Resultados.
- Los ingresos en dólares representaron el 26.2% de los ingresos totales lo cual permite mantener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares y una razón 3.0x Deuda Neta/UAFIDA del año completo.
- El flujo de operación para el año 2015 fue de Ps. 319.1 millones, equivalente a Ps. 1.16 por acción, lo que representa un crecimiento del 54.3% sobre los Ps. 206.8 millones del 2014. El crecimiento se debe principalmente al aumento en generación de UAFIDA y un manejo más eficiente del capital de trabajo.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 17.6% al pasar de 3,507 al cierre del 2014 a 4,125. Las 618 habitaciones adicionales provienen en un 56% de la incorporación de hoteles de terceros bajo el esquema de administración, 35% de las adquisiciones realizadas y 9% de la ampliación de hoteles de terceros en administración.
- El RevPAR² de los hoteles propios creció 14.2% respecto del 2014 derivado de una mejora del 8.4% en el ADR² y 3.2 puntos porcentuales en ocupación.
- En el mes de diciembre de 2015 la Compañía dispuso de una línea de crédito por la cantidad de Ps. 120.0 millones para continuar sus planes de crecimiento.

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre			Acumulado Enero-Diciembre		
	2015	2014	% Var.	2015	2014	% Var.
Ingresos	264,889	188,108	40.8	960,119	721,962	33.0
UAFIDA	89,102	58,826	51.5	318,813	211,357	50.8
Margen de UAFIDA	33.6%	31.3%	2.4 pt	33.2%	29.3%	3.9 pt
Utilidad de Operación	61,599	32,165	91.5	208,958	124,238	68.2
Utilidad Neta	24,467	(45,800)	(153.4)	10,026	(10,535)	(195.2)
Margen de Utilidad Neta	9.2%	(24.3%)	33.6 pt	1.0%	(1.5%)	2.5 pt
Flujo de Operación	76,144	52,650	44.6	319,120	206,813	54.3
Ocupación	64.9%	58.9%	6.1 pt	63.7%	60.5%	3.2 pt
ADR	1,268	1,188	6.7	1,227	1,131	8.4
RevPAR	823	699	17.7	782	684	14.2

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:

Para nosotros, 2015 ha sido un año de crecimiento, mayores eficiencias y fortalecimiento de la marca Krystal. El crecimiento del la Compañía fue de un 18% en número de habitaciones; destacando que en habitaciones propias incrementamos en un 12% debido a la incorporación de Krystal Satélite María Bárbara; mientras que el crecimiento del 29% en habitaciones de terceros en administración se debe a las incorporaciones de Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México.

Anunciamos también el inicio de la construcción de Krystal Grand Insurgentes frente al World Trade Center Ciudad de México. La marca Krystal continúa creciendo y fortaleciendo su presencia en el país; en 2015 el número de habitaciones bajo nuestra marca incrementó en un 22% alcanzando 75% del portfolio.

Como resultado del crecimiento en el portafolio de hoteles, aunado a eficiencias comerciales y operativas, nuestras ventas crecieron un 33% en el año 2015, mientras que la UAFIDA creció en un 50.8% comparada contra el año anterior y es 12.1% mayor que el punto medio esperado conforme a nuestra Guía de Resultados.

Este es el sexto trimestre consecutivo que reportamos crecimientos mayores al 40% en UAFIDA contra el mismo periodo del año anterior, y es el segundo reporte anual consecutivo que reportamos crecimientos mayores al 50% en UAFIDA año contra año.

El programa de Lealtad Krystal Rewards que fue lanzado a inicios de 2015 ha tenido un desempeño por encima de nuestras expectativas dada la gran recepción que tuvo entre nuestros clientes

El capital humano de nuestro grupo, que suma ya más de 2,500 colaboradores, es nuestro principal activo. Seguimos con nuestro programa de desarrollo de talento, capacitación integral, y muy enfocados en la multifuncionalidad de nuestros colaboradores para darles planes de carrera y crecimiento dentro de la empresa. Al cierre de 2015 tuvimos un ratio de 0.58 empleados promedio por habitación. En el mes de abril, como resultado de encuestas a nuestro personal, logramos el distintivo Súper Empresas Expansión 2015.

Estamos en el camino correcto para convertirnos en la empresa líder de la hotelería en el país. Agradezco mucho la confianza de nuestros inversionistas, reiterando que estamos en un esfuerzo permanente para continuar en el camino de la excelencia, a fin de seguir mejorando en los niveles de satisfacción de nuestros clientes para traducir esto en mayor rentabilidad para nuestros accionistas.

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 Juárez	Chihuahua
4	Krystal Grand Reforma Uno	500	-	Urbano	Gran Turismo	25	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
5	Krystal Urban Cancún	212	100%	Urbano	4 estrellas	12	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
6	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	8	En Proceso	Estado de México	Estado de México
7	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	4	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
8	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	3	En Proceso	Paraíso	Tabasco
9	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	0	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
Subtotal Urbano		1,994							
10	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
11	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Ixtapa	Guerrero
12	Krystal Resort Puerto Vallarta	420	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
13	Hilton Puerto Vallarta Resort	259	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
14	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	33	En Proceso	Acapulco	Guerrero
15	Krystal Grand Punta Cancún	295	100%	Playa	Gran Turismo	28	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
Subtotal Playa		2,131							
Total en Operación		4,125							
16	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-16		Guadalajara	Jalisco
17	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 4T-18		Ciudad de México	Ciudad de México
Total en Desarrollo		390							
Total		4,515							

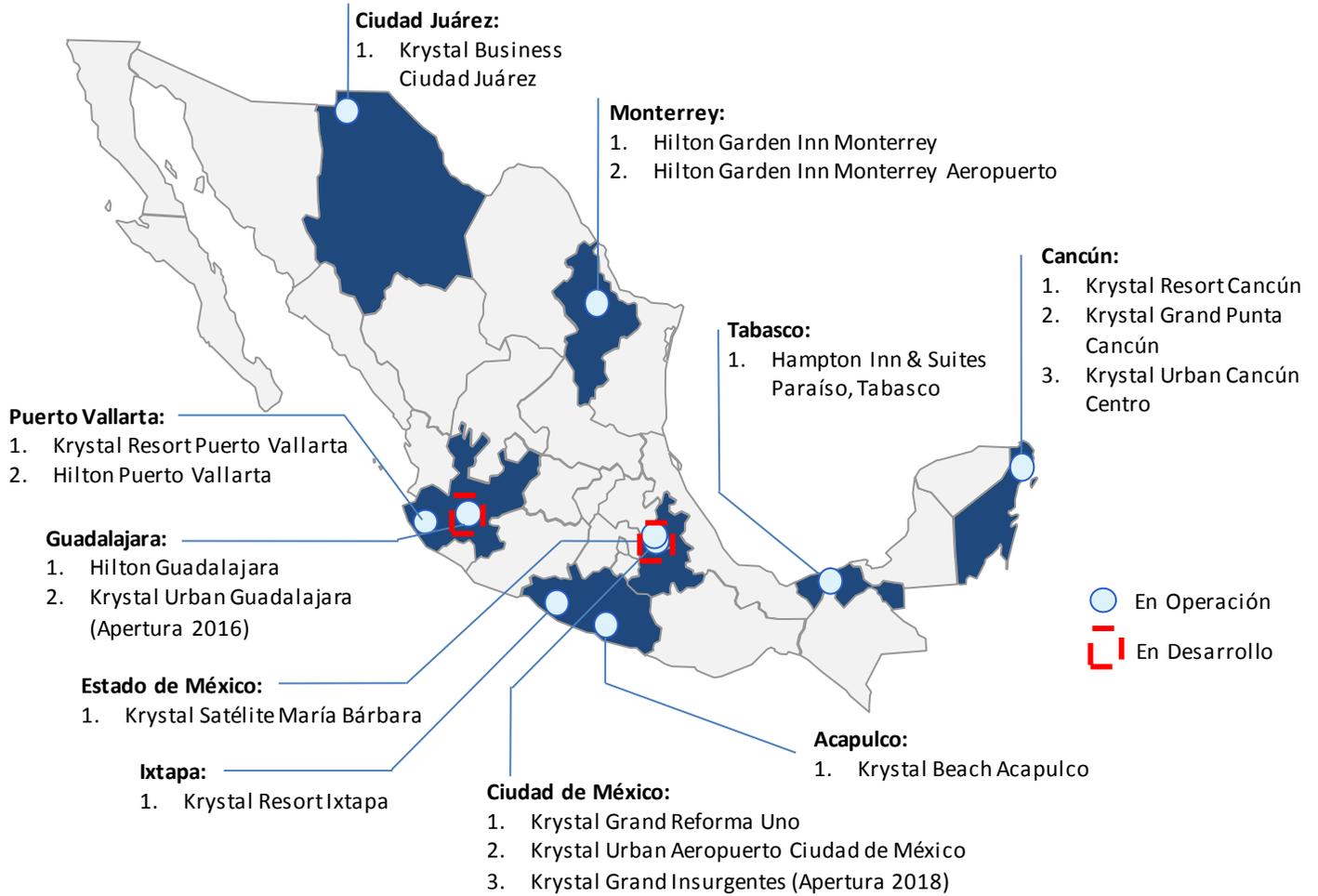
Al cierre del año 2015, HOTEL cuenta con un total de 15 hoteles en operación, de los cuales 8 son propiedad de la Compañía y 7 son propiedad de terceros³. Esto representa un crecimiento de 4 nuevas unidades en relación con los 11 hoteles operados al cierre del 2014.

El número de habitaciones totales en operación fue de 4,125, un incremento del 17.6% en comparación con las 3,507 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 618 habitaciones adicionales, 347 provienen de nuevos contratos de hoteles de terceros en administración (Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, Hampton Inn & Suites Paraíso y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México), 215 provienen de adquisiciones realizadas (hotel Krystal Satélite María Bárbara) y 56 de la remodelación y/o ampliación de hoteles de terceros en administración (Krystal Grand Reforma Uno y Krystal Resort Cancún).

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 250 habitaciones en construcción en la Ciudad de México y 140 habitaciones en conversión en Guadalajara, para un portafolio total de 17 hoteles y 4,515 habitaciones.

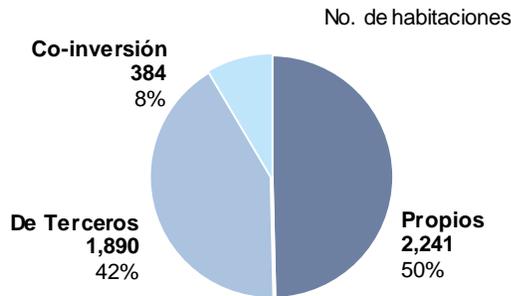
³ La Compañía opera el Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a IFRS, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de Otros Ingresos,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

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

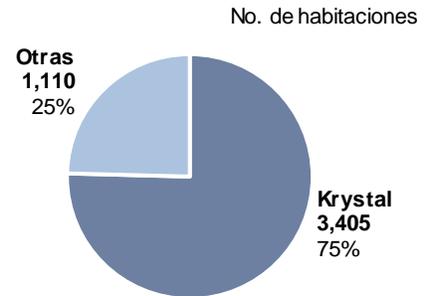


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre de 2015:

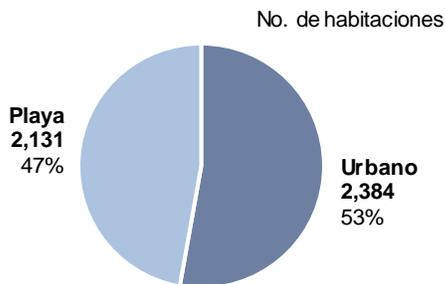
Propiedad



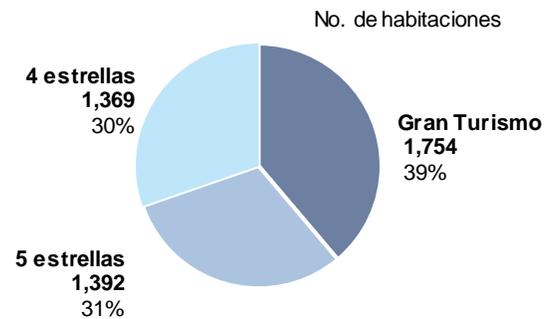
Marca



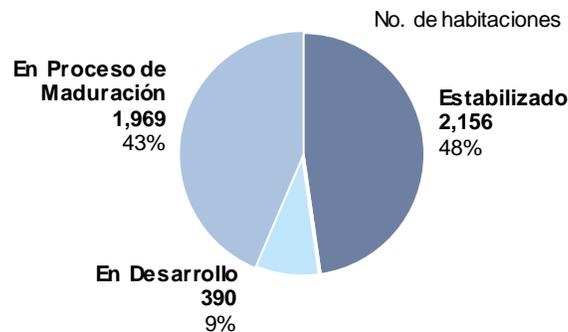
Segmento



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 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 de 2015, HOTEL cuenta con 8 hoteles propios y 7 hoteles de terceros en administración⁴.

De un total de 4,125 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 4T15 y 2015 consideran 3,702 y 3,316 habitaciones hoteleras, respectivamente. La integración de las 423 y 809 habitaciones que se excluyen en el presente análisis se detalla al final del reporte en el Anexo 2.

Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 4T15 y 2015 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 4.

Cifras en Pesos		Cuarto Trimestre			Acumulado Enero - Diciembre		
		2015	2014	% Var.	2015	2014	% Var.
Clasificación de Hoteles							
Total Hoteles en Operación		15	11	36.4	15	11	36.4
Número de Habitaciones		3,702	2,970	24.6	3,316	3,002	10.4
Ocupación		65.3%	64.3%	1.0 pt	68.6%	65.1%	3.5 pt
ADR		1,336	1,176	13.7	1,253	1,135	10.4
RevPAR		873	756	15.5	860	739	16.3
1	Total Hoteles Propios	8	7	14.3	8	7	14.3
Número de Habitaciones		2,019	1,656	21.9	1,948	1,630	19.5
Ocupación		64.9%	58.9%	6.1 pt	63.7%	60.5%	3.2 pt
ADR		1,268	1,188	6.7	1,227	1,131	8.4
RevPAR		823	699	17.7	782	684	14.2
1.1	Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	4	3	33.3	4	3	33.3
Número de Habitaciones		979	720	36.0	979	720	36.0
Ocupación		66.3%	61.2%	5.1 pt	62.5%	58.6%	3.9 pt
ADR		1,228	1,141	7.6	1,153	1,065	8.3
RevPAR		814	699	16.5	721	624	15.5
1.2	Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	4	4	0.0	4	4	0.0
Número de Habitaciones		1,040	936	11.1	969	910	6.5
Ocupación		63.6%	57.1%	6.6 pt	65.0%	62.0%	3.0 pt
ADR		1,307	1,226	6.6	1,298	1,181	9.9
RevPAR		832	700	18.9	843	732	15.3
2	Hoteles en Administración⁽³⁾	7	4	75.0	7	4	75.0
Número de Habitaciones		1,683	1,313	28.1	1,368	1,372	(0.3)
Ocupación		65.8%	71.1%	(5.3 pt)	75.6%	70.7%	4.9 pt
ADR		1,417	1,163	21.8	1,284	1,139	12.7
RevPAR		933	827	12.8	971	805	20.6

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

(1) En el 4T15, el hotel Hilton Puerto Vallarta cumplió 36 meses en operación, y conforme a la clasificación de hoteles de la Compañía, pasó de ser un hotel en etapa de maduración a un hotel estabilizado.

(2) En el 4T15, el cambio en el número de hoteles es cero debido a la reclasificación del hotel Hilton Puerto Vallarta como hotel estabilizado y la incorporación del hotel Krystal Satélite María Bárbara que no formaba parte del portafolio en el 2014.

(3) El número de habitaciones en 2015 es menor que en 2014 derivado de la remodelación de las 489 habitaciones que se llevó a cabo en el Krystal Grand Reforma Uno durante el 2015 y que no estuvieron disponibles durante todo el 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

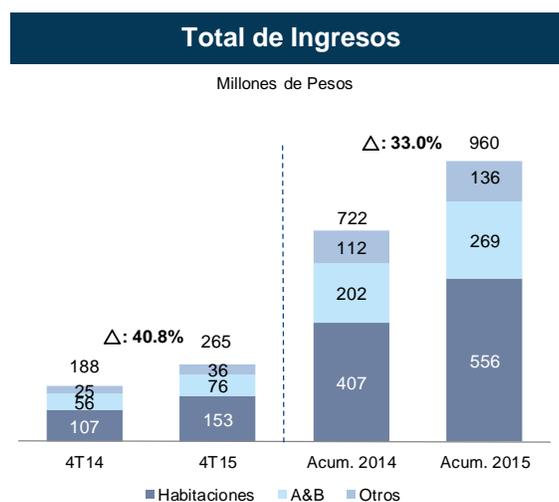
Cifras en miles de Pesos Estado de Resultados	Cuarto Trimestre			Acumulado Enero-Diciembre		
	2015	2014	% Var.	2015	2014	% Var.
Ingresos Por Habitaciones	152,937	106,572	43.5	555,730	407,030	36.5
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	75,794	56,296	34.6	268,851	202,456	32.8
Otros Ingresos de Hoteles	21,107	15,121	39.6	84,940	71,007	19.6
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	15,051	10,119	48.7	50,599	41,469	22.0
Ingresos Totales	264,889	188,108	40.8	960,119	721,962	33.0
Costos y Gastos Operativos	108,385	81,636	32.8	384,230	314,498	22.2
Administración y Ventas	63,551	44,306	43.4	242,568	183,061	32.5
Otros Gastos	3,852	3,340	15.3	14,508	13,047	11.2
Depreciación*	22,072	24,992	(11.7)	87,670	80,384	9.1
Total Costos y Gastos	197,860	154,274	28.3	728,977	590,990	23.3
Total Gastos No Recurrentes	5,431	1,669	225.4	22,185	6,735	229.4
UAFIDA	89,102	58,825	51.5	318,813	211,357	50.8
Margen de UAFIDA (%)	33.6%	31.3%	2.4 pt	33.2%	29.3%	3.9 pt
Utilidad de Operación	61,599	32,165	91.5	208,958	124,238	68.2
Margen de Utilidad de Operación (%)	23.3%	17.1%	6.2 pt	21.8%	17.2%	4.6 pt
Costo Financiero neto	(25,062)	(77,192)	(67.5)	(190,565)	(130,873)	45.6
Participación en resultados de inversiones permanentes	(44)	(278)	NA	48	362	NA
Utilidad Antes de Impuestos	36,492	(45,304)	(180.5)	18,441	(6,273)	(394.0)
Impuestos a la utilidad	12,025	496	2,325.6	8,415	4,262	97.5
Utilidad Neta	24,467	(45,800)	(153.4)	10,026	(10,535)	(195.2)
Margen de Utilidad Neta (%)	9.2%	(24.3%)	33.6 pt	1.0%	(1.5%)	2.5 pt

* Existe un efecto no comparable en la depreciación del 4T14 ya que durante ese periodo se registró una depreciación extraordinaria de Ps. 2.8 millones por la baja de ciertos activos que fueron renovados totalmente en ese periodo. Adicionalmente, existe un ajuste contable en la depreciación del 4T15 por un monto de Ps. (2.9) millones.

Ingresos

En el 2015, los Ingresos Totales incrementaron 33.0%, al pasar de Ps. 721.9 millones en el 2014 a Ps. 960.1 millones, impulsado por un crecimiento de 36.5% en Ingresos por Habitaciones, 32.8% en Ingresos de Alimentos y Bebidas y 20.5% en Otros Ingresos.

El crecimiento en Ingresos Totales fue impulsado por: i) el desempeño de los hoteles Krystal Grand Punta Cancún, Hilton Puerto Vallarta⁵ y Krystal Beach Acapulco que están en la etapa de maduración; ii) el efecto de año completo del Krystal Urban Cancún que fue adquirido en diciembre 2014; iii) la adquisición del Krystal Satélite María Bárbara que no formaba parte del portafolio en el 2014; iv) la adición de los hoteles Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México bajo el esquema de contrato de administración y que no formaban parte del portafolio durante el 2014, y; v) el sólido desempeño de los hoteles estabilizados.



⁵ En el mes de octubre de 2015 el Hilton Puerto Vallarta cumplió 36 meses en operación y conforme a la clasificación de la Compañía pasó de ser considerado como parte del portafolio de hoteles en etapa de maduración al portafolio de hoteles estabilizados.

Durante el 4T15, los Ingresos Totales incrementaron 40.8%, al pasar de Ps. 188.1 millones en el 4T14 a Ps. 264.9 millones, impulsado por un crecimiento de 43.5% en Ingresos por Habitaciones, 34.6% en Ingresos de Alimentos y Bebidas y 43.3% en Otros Ingresos.

Los Ingresos por Habitaciones en el 4T15 tuvieron un incremento del 43.5% en comparación con el 4T14 derivado de un crecimiento del 11.4% en el número de habitaciones propias y una mejora en el RevPAR del 17.7%, que a su vez está compuesto por una mejora del 6.7% en el ADR y 6.1 puntos porcentuales en ocupación.

Los hoteles propios estabilizados tuvieron un crecimiento del 58.4% en Ingresos por Habitaciones derivado de un incremento del 36.0% en el número de habitaciones, una mejora del 7.6% en ADR y 5.1 puntos porcentuales en ocupación, respecto del 4T14. El incremento en el número de habitaciones es debido a que, en el mes de octubre de 2015, el hotel Hilton Puerto Vallarta cumplió 36 meses en operación, y conforme a la clasificación de hoteles de la Compañía, pasó de ser un hotel en etapa de maduración a un hotel estabilizado. Excluyendo el efecto de la reclasificación del hotel Hilton Puerto Vallarta, el crecimiento en Ingresos por Habitaciones de hoteles propios estabilizados es del 21.1%, compuesto a su vez por un incremento de 9.2% en ADR y 6.7 puntos porcentuales en ocupación.

Por su parte, los hoteles propios en maduración tuvieron un crecimiento del 32.0% en Ingresos por Habitaciones derivado de un incremento del 18.9% en RevPAR y un incremento de 11.1% en el número de habitaciones por la diferencia entre la reclasificación del Hilton Puerto Vallarta a hotel estabilizado, la inclusión del Krystal Satélite María Bárbara a partir de su adquisición en mayo de 2015 y el efecto de año completo del Krystal Urban Cancún Centro. Excluyendo el efecto de la reclasificación del hotel Hilton Puerto Vallarta, el crecimiento en Ingresos por Habitaciones de hoteles propios en maduración es del 60.7%, compuesto a su vez por un incremento de 38.7% en el número de habitaciones, 4.4% en ADR y 6.2 puntos porcentuales en ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 34.6%, al pasar de Ps. 56.3 millones en el 4T14 a Ps. 75.8 millones en el 4T15. Este crecimiento fue impulsado principalmente por la evolución de la etapa de maduración presentada en los hoteles Krystal Beach Acapulco y Krystal Grand Punta Cancún, así como por la adición de los hoteles Krystal Urban Cancún Centro, que no tuvo efecto completo en el 4T14, y el Krystal Satélite María Bárbara que al 4T14 aún no formaba parte del portafolio de hoteles.

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 43.3%, al pasar de Ps. 25.2 millones en el 4T14 a Ps. 36.2 millones durante el 4T15.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros crecieron 48.7% respecto del 4T14 debido a un incremento de 19.6% en el RevPAR y a un crecimiento del 20.7% en el número de habitaciones operadas durante el periodo. El crecimiento en el RevPAR se deriva de un incremento de 21.8% en ADR y un decremento en ocupación de 1.2pt 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 Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, el Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco y Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México bajo el esquema de contrato de administración y que no formaban parte del portafolio durante el 4T14; y ii) la ampliación de los hoteles Krystal 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 22.2% al pasar de Ps. 314.5 millones en el año 2014 a Ps. 384.2 millones en el 2015. 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 y Krystal Beach Acapulco, y la adición de los hoteles Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Satélite María Bárbara

al portafolio. Sin embargo, se lograron eficiencias operativas por 3.6 puntos porcentuales, ya que en el 2015 los costos y gastos operativos representaron 40.0% de los ingresos totales en comparación con 43.6% en el 2014.

En el 4T15, los costos y gastos operativos incrementaron 32.8% al pasar de Ps. 81.6 millones en el 4T14 a Ps. 108.4 millones. 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 y Krystal Beach Acapulco, y la adición de los hoteles Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Satélite María Bárbara al portafolio. Sin embargo, se lograron eficiencias operativas por 2.5 puntos porcentuales, ya que en el 4T15 los costos y gastos operativos representaron 40.9% de los ingresos totales en comparación con 43.4% en el 4T14.

Costos y Gastos de Administración y Ventas: incrementaron 32.5%, de Ps. 183.1 millones en el 2014 a Ps. 242.6 millones en el 2015. Existe un efecto no comparable, pues aproximadamente el 30.7% de dicho incremento proviene de gastos relacionados con ser empresa pública y fortalecimiento del *management*, mismos que no tuvieron efecto en el año completo 2014, 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 21.5%, principalmente debido a los gastos inherentes a los hoteles Krystal Urban Cancún Centro y Krystal Satélite María Bárbara que no tuvieron efecto año completo o no formaban parte del portafolio en el 2014 y que al ser de reciente adquisición continúan encaminados en lograr las eficiencias operativas del portafolio de hoteles en maduración.

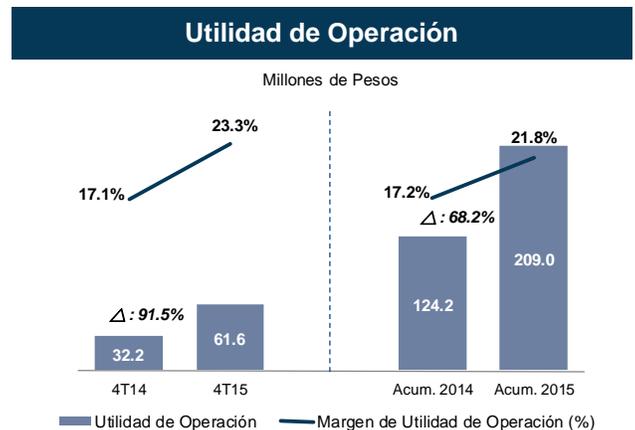
En el 4T15, los costos y gastos de administración y ventas incrementaron 43.4%, de Ps. 44.3 millones en el 4T14 a Ps. 63.6 millones en el 4T15. Dicho incremento está conformado en un 29.3% por el reforzamiento de la plantilla corporativa, en un 24.2% por la incorporación de los hoteles Krystal Urban Cancún y Krystal Satélite María Bárbara, los cuales no formaban parte del portafolio de la Compañía en el 4T14, en un 21.8% por un aumento en los costos de venta derivado de la mayor producción en los hoteles en proceso de maduración, y en un 6.2% derivado de las obligaciones inherentes al ser empresa pública. Quitando estos efectos no comparables, el incremento en Costos y Gastos de Administración y Ventas es del 8.0%.

Los costos y gastos de administración como porcentaje de los ingresos totales incrementaron del 23.5% en el 4T14 a 24.0% en el 4T15, y quitando el efecto no comparable, corresponde al 22.6% de los ingresos totales, mostrando la eficiencia lograda contra el mismo periodo del año anterior.

Utilidad de Operación

Para el año 2015, la Utilidad de Operación aumentó 68.2% de Ps. 124.4 millones a Ps. 209.0 millones. Derivado del crecimiento en ventas y el apalancamiento operativo alcanzado durante el año, el margen de operación incrementó en 4.6 puntos porcentuales de 17.2% en 2014 a 21.8%.

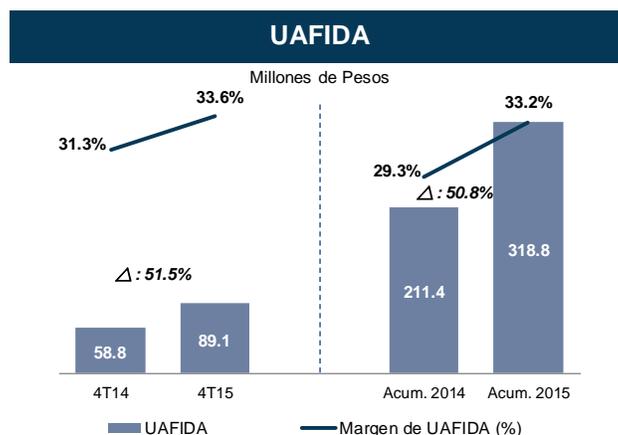
Para el 4T15, la Utilidad de Operación aumentó 91.5% de Ps. 32.2 millones en el 4T14 a Ps. 61.6 millones. La combinación del crecimiento en ventas, la adición de 3 hoteles de terceros en administración al portafolio durante el 4T15 y una eficiente administración tuvieron un impacto positivo en el margen de operación, el cual incrementó en 6.2 puntos porcentuales de 17.1% en el 4T14 a 23.3%.



UAFIDA

Para el año 2015, la UAFIDA alcanzó Ps. 318.8 millones en comparación con Ps. 211.4 millones en el 2014, lo que representa un crecimiento del 50.8%. El margen UAFIDA incrementó 3.9 puntos porcentuales, al pasar de 29.3% en el 2014 a 33.2% en el 2015. La UAFIDA 2015 de HOTEL es 12.1% mayor que el punto medio esperado conforme a la Guía de Resultados de la Compañía y el margen UAFIDA es 3.7 pt superior que el 29.5% esperado conforme a la misma.

Para el 4T15, la UAFIDA alcanzó Ps. 89.1 millones en comparación con Ps. 58.8 millones en el 4T14, lo que representa un incremento de 51.5%. El margen UAFIDA incrementó 2.4 puntos porcentuales, al pasar de 31.3% en el 4T14 a 33.6% en el 4T15.



(Cifras en miles de Pesos)	4T15	4T14	% Var.	12M15	12M14	% Var.
Utilidad de Operación	61,599	32,165	91.5	208,958	124,238	68.2
(+) Depreciación	22,072	24,992	(11.7)	87,670	80,384	9.1
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos Hoteles ⁶	1,888	1,908	(1.0)	13,166	5,058	160.3
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁷	3,542	(239)	(1581.3)	9,019	1,677	437.8
UAFIDA	89,102	58,826	51.5	318,813	211,357	50.8
Margen UAFIDA	33.6%	31.3%	2.4 pt	33.2%	29.3%	3.9 pt

Costo Financiero Neto

Para el año 2015, el Costo Financiero Neto pasó de Ps. 130.8 millones en el año 2014 a Ps. 190.6 millones. Dicha diferencia se deriva principalmente de un incremento en la pérdida cambiaria, la cual pasó de Ps. 102.8 millones en el 2014 a Ps. 158.0 millones en el 2015. Lo anterior se debe a la depreciación del peso contra el dólar que fue del 17.7% durante el año, pasando de Ps. 14.73 al 31 de diciembre de 2014 a Ps. 17.33 al 31 de diciembre de 2015, y dado que el 89.3% de la deuda financiera de la Compañía está contratada en dólares.

Adicionalmente, el Gasto por intereses neto, incrementó de Ps. 25.4 millones en el 2014 a Ps. 31.8 millones en el 2015 debido principalmente a la devaluación cambiaria del periodo descrita anteriormente. La generación de efectivo en dólares de la Compañía fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital a razón de 1.5x, 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, al estar situados en mercados con captación de divisas, cuentan con una cobertura natural ante escenarios de volatilidad. Durante el año 2015, aproximadamente el 26.2% de los Ingresos Totales de la Compañía estuvo denominado en dólares.

Para el 4T15, el Costo Financiero Neto disminuyó de Ps. 77.2 millones en el 4T14 a Ps. 25.1 millones. La reducción se deriva principalmente de una menor pérdida cambiaria, la cual pasó de Ps. 73.3 millones en el 4T14 a Ps. 15.4 millones en el 4T15 ya que el peso se depreció contra el dólar en un 9.2% en el 4T14 contra 1.5% en el 4T15, y dado que el 89.3% de la deuda financiera de la Compañía está contratada en dólares.

⁶ 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.

⁷ Otros gastos no recurrentes incluyen gastos por liquidaciones y asesorías relacionadas con la toma de posesión de hoteles adquiridos.

Durante este periodo, los Gastos por intereses neto, incrementaron de Ps. 3.4 millones en el 4T14 a Ps. 9.5 millones en el 4T15 pues existe una partida no comparable derivada de los intereses ganados durante el 4T14 por los recursos obtenidos de la oferta pública en septiembre de 2014.

Por último, durante el 4T15 y para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía dispuso de un crédito bancario denominado en pesos por Ps. 120.0 millones. En lo sucesivo, la Compañía continuará balanceando su deuda entre pesos y dólares conforme a la generación de divisas del portafolio.

Utilidad Neta

Para el año 2015, la Utilidad Neta pasó de una pérdida de Ps. 10.5 millones en el 2014 a una utilidad de Ps. 10.0 millones. El incremento se debe principalmente al crecimiento en ventas y a la mejora en márgenes de operación alcanzados durante el año 2015 y que resultaron en un crecimiento del 68.2% en la Utilidad de Operación.

Para el 4T15, la Utilidad Neta pasó de una pérdida de Ps. 45.8 millones en el 4T14 a una utilidad de Ps. 24.5 millones. El incremento se debió principalmente al crecimiento del 91.5% en la Utilidad de Operación y a una menor pérdida cambiaria en el 4T15 comparado con el 4T14.

Resumen de Flujo de Efectivo

Cifras en miles de Pesos	Cuarto trimestre			Acumulado Enero - Diciembre		
	2015	2014	% Var.	2015	2014	% Var.
Flujo de Efectivo						
Flujos de efectivo de actividades de operación						
Utilidad neta	24,467	(45,800)	(153.4)	10,026	(10,535)	(195.2)
Depreciación y amortización	22,072	24,992	(11.7)	87,670	80,384	9.1
Impuestos a la utilidad	12,025	496	2324.4	8,415	4,261	97.5
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	16,949	75,541	(77.6)	156,413	105,430	48.4
Gasto por Intereses, neto	9,449	3,440	174.7	31,764	25,377	25.2
Otros costos financieros	1,337	1,400	(4.5)	1,927	3,651	(47.2)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	86,299	60,069	43.7	296,216	208,568	42.0
Capital de trabajo	(10,155)	(7,419)	36.9	22,905	(1,755)	(1404.9)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	76,144	52,650	44.6	319,120	206,813	54.3
Partidas no recurrentes	(1,892)	(33,871)	(94.4)	19,344	(135,347)	(114.3)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	74,251	18,779	295.4	338,465	71,466	373.6
Actividades de inversión	(137,227)	(449,443)	(69.5)	(357,354)	(663,286)	(46.1)
Actividades de financiamiento	107,904	44,698	141.4	(232,611)	904,958	(125.7)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	44,928	(385,966)	(111.6)	(251,501)	313,138	(180.3)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	52,801	734,099	(92.8)	348,133	34,995	894.8
Efectivo y equivalentes al final del periodo	97,729	348,133	(71.9)	96,632	348,133	(72.2)
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	NA	1,097	-	NA
Total Efectivo al final del periodo	97,729	348,133	(71.9)	97,729	348,133	(71.9)

El flujo de operación para el año 2015 fue de Ps. 319.1 millones, equivalente a Ps. 1.16 por acción, en comparación con Ps. 206.8 millones en 2014, lo cual representa un crecimiento del 54.3%. El crecimiento se debe principalmente al aumento en generación de UAFIDA y un manejo más eficiente del capital de trabajo.

Al cierre del 4T15, el flujo de operación alcanzó Ps. 76.1 millones, en comparación con Ps. 52.6 millones en el 4T14, lo cual representa un incremento del 44.6% que se debe principalmente al crecimiento en UAFIDA.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Dic-15	Dic-14	Var \$	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	97,729	535,633	(437,903)	(81.8%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	101,750	82,247	19,503	23.7%
Impuestos acreditables	113,291	143,961	(30,669)	(21.3%)
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	14,660	-	14,660	NA
Total del activo circulante	327,430	761,840	(434,410)	(57.0%)
Efectivo restringido	56,792	40,661	16,130	39.7%
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,830,696	2,373,876	456,820	19.2%
Otras Partidas de activo no circulante	294,986	189,271	105,715	55.9%
Total del activo no circulante	3,182,474	2,603,808	578,666	22.2%
Total Activo	3,509,904	3,365,648	144,256	4.3%
Vencimientos circulantes de la deuda	91,726	254,356	(162,630)	(63.9%)
Otros pasivos circulantes	163,713	102,917	60,796	59.1%
Total del pasivo circulante	255,439	357,273	(101,834)	(28.5%)
Deuda a largo plazo	1,023,284	849,231	174,053	20.5%
Otros pasivos no circulantes	90,830	31,441	59,389	188.9%
Total del pasivo no circulante	1,114,114	880,672	233,443	26.5%
Total del capital contable	2,140,351	2,127,703	12,647	0.6%
Total Pasivo y Capital	3,509,904	3,365,648	144,256	4.3%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre de 2015, la posición en caja y bancos de la Compañía asciende a Ps. 154.5 millones y está integrada por los Ps. 97.7 millones en efectivo y equivalentes y Ps. 56.8 millones en efectivo restringido relacionado con la deuda. El 37.2% de dicha posición está denominada en dólares.

Los Ps. 576.3 millones en efectivo y equivalentes al cierre de 2014 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. 17.1 millones por lo que el remanente en el fideicomiso al cierre de 2015 son Ps. 14.7 millones.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 2,830 millones al cierre de 2015, un incremento de 19.2% respecto a Ps. 2,374 millones en el cierre de 2014. El incremento se debió principalmente a la adquisición del hotel 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 durante el 1T16. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando la remodelación de los hoteles Krystal Satélite María Bárbara y el Krystal Urban Cancún Centro, así como nuevos centros de consumo en el Hilton Guadalajara y mejoras en producto dentro de nuestro portafolio de hoteles propios.

Cifras en miles de Pesos

Capex Ejercido Año 2015	Monto	%Total
Adquisición de hotel	266,000	48.9
Conversión de uso	109,745	20.2
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	65,133	12.0
Capex ordinario	37,664	6.9
Nuevos centros de consumo	29,846	5.5
Otras remodelaciones y construcciones	36,102	6.6
Total Capex 2015	544,490	100.0

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre de 2015, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 960.5 millones. De la Deuda Total de la Compañía, el 89.3% está denominada en dólares con un costo financiero promedio de 3.71%, y el 10.7% restante está denominada en pesos, con un costo promedio de 6.53%. Durante el 4T15 y para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía dispuso de un crédito bancario denominado en pesos por Ps. 120.0 millones. El 92% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo (ver gráfica de vencimientos).

Adicionalmente, y debido a la generación de dólares de la Compañía, el 37.2% de la posición en Caja y Bancos se encuentra denominada en dólares. 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.

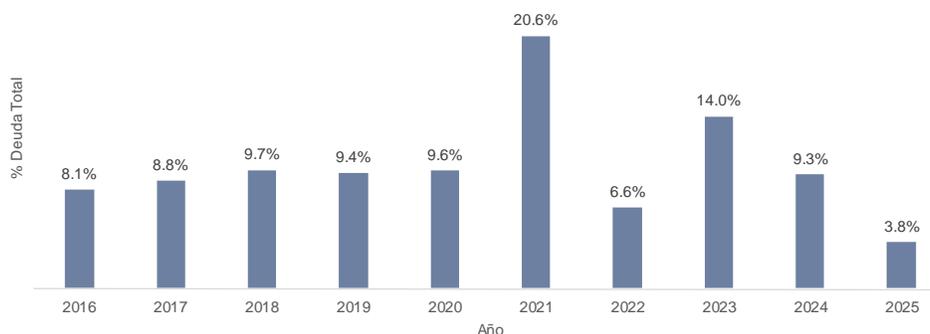
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	8,615	83,111	91,726
Largo Plazo	111,385	911,899	1,023,284
Total	120,000	995,010	1,115,010
Tasa Promedio del pasivo financiero	6.5%	3.7%	4.0%
Caja y bancos**	97,031	57,489	154,521
Deuda Neta	22,969	937,521	960,490

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 4T15) 3.0x

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

**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

Vencimientos de Grupo Hotelero Santa Fe
al 31 de diciembre de 2015



En lo sucesivo, la Compañía continuará balanceando su deuda entre pesos y dólares conforme a la generación de divisas del portafolio.

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 31 de diciembre del 2015 que fue de 17.3398 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de Pesos

Análisis de Cobertura Cambiaria	4T15	% Tot.	12M15	% Tot.
Ingresos denominados en Pesos	170,787	64.5%	708,983	73.8%
Ingresos denominados en USD	94,102	35.5%	251,136	26.2%
Ingresos Totales	264,889	100.0%	960,119	100.0%
Costos y Gastos denominados en Pesos	154,330	87.8%	558,045	87.0%
Costos y Gastos denominados en USD	21,458	12.2%	83,261	13.0%
Total Costos y Gastos	175,788	100.0%	641,306	100.0%
Flujo de efectivo denominado en Pesos	16,457	18.5%	150,938	47.3%
Flujo de efectivo denominado en USD	72,645	81.5%	167,875	52.7%
Total Flujo de efectivo	89,102	100.0%	318,813	100.0%
Intereses	7,957		32,149	
Capital	21,053		79,108	
Total Servicio de Deuda	29,010		111,257	
Razones de Cobertura				
Ratio de Cobertura de Intereses ¹	11.2x		9.9x	
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda ²	3.1x		2.9x	
Flujo de efectivo en USD / Intereses ³	9.1x		5.2x	
Flujo de efectivo en USD / Servicio de Deuda ⁴	2.5x		1.5x	

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.

Al cierre del año 2015, el 89.3% de 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, al estar situados en mercados con captación de divisas, tienen una porción significativa de sus ingresos denominada en dólares. Durante el año 2015, aproximadamente el 26.2% de los Ingresos Totales de la Compañía estuvo denominado en dólares.

Durante el 2015, la generación de efectivo en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital a razón de 1.5x, 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.

Eventos Relevantes

Durante el 2015 y hasta la fecha del presente reporte, los eventos relevantes de HOTEL fueron los siguientes:

- Guía de Resultados 2015.
- Contratación de Oscar Chávez como nuevo Director de Adquisiciones y Desarrollo.
- Suscripción del contrato de formador de mercado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero.
- Lanzamiento del programa de lealtad Krystal Rewards®.
- Firma del contrato de adquisición del hotel Krystal® Satélite María Bárbara.
- Refuerzo de principios de gobierno corporativo y control interno.
- Designación de nuevo Consejero Independiente.
- Cierre de adquisición y pago del hotel Krystal Satélite María Bárbara de 215 habitaciones ubicado en la zona norte del área metropolitana de la Ciudad de México.
- 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).
- Apertura del Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco bajo la modalidad de contrato de operación.
- Investor & Analyst Day en el hotel Krystal Grand Reforma Uno, Ciudad de México.
- Guía de Resultados 2016.
- Anuncio de alianza estratégica para desarrollar hotel de aproximadamente 250 habitaciones de marca Krystal Grand® en la Ciudad de México.
- Firma del contrato de operación del hotel Krystal Urban® Aeropuerto Ciudad de México de 96 habitaciones.
- Renovación del contrato de formador de mercado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero.

Datos de la Conferencia Telefónica de 4T15:

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

Fecha: Viernes 26 de febrero 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 2,500 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 doce meses terminados al 31 de diciembre 2015 y 2014

(Miles de pesos mexicanos)

Cifras en miles de Pesos Estado de Resultados	Cuarto Trimestre			Acumulado Enero-Diciembre		
	2015	2014	% Var.	2015	2014	% Var.
Ingresos Por Habitaciones	152,937	106,572	43.5	555,730	407,030	36.5
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	75,794	56,296	34.6	268,851	202,456	32.8
Otros Ingresos de Hoteles	21,107	15,121	39.6	84,940	71,007	19.6
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	15,051	10,119	48.7	50,599	41,469	22.0
Ingresos Totales	264,889	188,108	40.8	960,119	721,962	33.0
Costos y Gastos Operativos	108,385	81,636	32.8	384,230	314,498	22.2
Administración y Ventas	63,551	44,306	43.4	242,568	183,061	32.5
Otros Gastos	3,852	3,340	15.3	14,508	13,047	11.2
Depreciación*	22,072	24,992	(11.7)	87,670	80,384	9.1
Total Costos y Gastos	197,860	154,274	28.3	728,977	590,990	23.3
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	1,888	1,908	(1.0)	13,166	5,058	160.3
Otros gastos no recurrentes	3,542	(239)	(1,581.3)	9,019	1,677	437.8
Total Gastos No Recurrentes	5,431	1,669	225.4	22,185	6,735	229.4
UAFIDA	89,102	58,825	51.5	318,813	211,357	50.8
Margen de UAFIDA (%)	33.6%	31.3%	2.4 pt	33.2%	29.3%	3.9 pt
Utilidad de Operación	61,599	32,165	91.5	208,958	124,238	68.2
Margen de Utilidad de Operación (%)	23.3%	17.1%	6.2 pt	21.8%	17.2%	4.6 pt
Gasto por intereses, neto	(9,449)	(3,440)	174.7	(31,764)	(25,377)	25.2
Pérdida en cambios, neta	(15,423)	(73,265)	(78.9)	(158,021)	(102,779)	53.7
Otros costos financieros	(190)	(486)	(60.9)	(780)	(2,717)	(71.3)
Costo Financiero neto	(25,062)	(77,192)	(67.5)	(190,565)	(130,873)	45.6
Participación en resultados de inversiones permanentes	(44)	(278)	NA	48	362	NA
Utilidad Antes de Impuestos	36,492	(45,304)	(180.5)	18,441	(6,273)	(394.0)
Impuestos a la utilidad	12,025	496	2,325.6	8,415	4,262	97.5
Utilidad Neta	24,467	(45,800)	(153.4)	10,026	(10,535)	(195.2)
Margen de Utilidad Neta (%)	9.2%	(24.3%)	33.6 pt	1.0%	(1.5%)	2.5 pt

* Existe un efecto no comparable en la depreciación del 4T14 ya que durante ese periodo se registró una depreciación extraordinaria de Ps. 2.8 millones por la baja de ciertos activos que fueron renovados totalmente en ese periodo. Adicionalmente, existe un ajuste contable en la depreciación del 4T15 por un monto de Ps. (2.9) millones.

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre 2015 y 2014
(Miles de pesos mexicanos)

	2015	2014	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	97,729	348,133	(250,403)	(72%)
Efectivo restringido	-	187,500	(187,500)	100%
Cuentas por cobrar	75,137	60,721	14,416	24%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7,002	4,880	2,123	43%
Impuestos acreditables	113,291	143,961	(30,669)	(21%)
Otros activos circulantes	19,610	16,646	2,964	18%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	14,660	-	14,660	100%
Total del activo circulante	327,430	761,840	(434,410)	(57%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	56,792	40,661	16,130	40%
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,830,696	2,373,876	456,820	19%
Otros activos	57,056	42,965	14,091	33%
Inversiones en acciones	30,277	21,530	8,747	41%
Impuestos a la utilidad diferidos	95,248	78,912	16,335	21%
Crédito mercantil	112,404	45,864	66,541	145%
Total del activo no circulante	3,182,474	2,603,808	578,666	22%
Total activo	3,509,904	3,365,648	144,256	4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	91,726	254,356	(162,630)	(64%)
Proveedores	50,584	24,675	25,909	105%
Pasivos acumulados	61,801	40,853	20,947	51%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	56	269	(213)	100%
Impuestos por pagar	31,185	22,432	8,753	39%
Anticipos de clientes	20,087	14,688	5,399	37%
Total del pasivo circulante	255,439	357,273	(101,834)	(29%)
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	1,023,284	849,231	174,053	20%
Otros pasivos no circulantes	90,830	31,441	59,389	189%
Total del pasivo no circulante	1,114,114	880,672	233,443	27%
Total del pasivo	1,369,554	1,237,945	131,609	11%
Capital contable				
Capital social	1,646,883	1,644,262	2,621	0%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0%
Utilidad del año	10,026	(10,535)	20,561	(195%)
Utilidades retenidas	212,948	223,483	(10,535)	(5%)
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	2,140,351	2,127,703	12,647	1%
Participación no controladora	-	-	-	0%
Total del capital contable	2,140,351	2,127,703	12,647	1%
Total pasivo y capital contable	3,509,904	3,365,648	144,256	4%

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre 2015 y 2014

Cifras en miles de Pesos	Cuarto trimestre		Acumulado Enero - Diciembre	
	2015	2014	2015	2014
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	24,467	(45,800)	10,026	(10,535)
Depreciación y amortización	22,072	24,992	87,670	80,384
Impuestos a la utilidad	12,025	496	8,415	4,261
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	16,949	75,541	156,413	105,430
Gasto por Intereses, neto	9,449	3,440	31,764	25,377
Otros costos financieros	1,337	1,400	1,927	3,651
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	86,299	60,069	296,216	208,568
Cuentas por cobrar a clientes	(8,093)	(1,496)	(12,367)	(11,445)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,038	1,971	(2,122)	(1,159)
Otros activos circulantes	8,771	8,487	(3,073)	(4,770)
Impuestos acreditables	(16,967)	(7,386)	36,019	(2,451)
Proveedores	24,294	846	25,257	(7,874)
Pasivos acumulados	(1,408)	(10,492)	14,271	51,459
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(126)	(351)	(213)	(1,539)
Anticipos de clientes	(7,485)	(4,933)	5,399	(1,013)
Impuestos por pagar	(11,179)	5,935	(40,266)	(22,963)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	76,144	52,650	319,120	206,813
Partidas no recurrentes				
Pasivos Acumulados	(1,892)	-	19,344	(55,612)
IVA pagado en adquisición inmueble	-	(33,871)	-	(33,871)
Provisión por terminación anticipada de contrato de operación	-	-	-	(45,864)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	74,251	18,779	338,465	71,466
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:				
Cambio en efectivo restringido	(9,667)	(200,320)	171,369	(207,457)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(131,783)	(308,200)	(283,100)	(397,795)
Adquisición de negocio (hotel María Bárbara)	-	-	(205,265)	-
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	1,893	-	(14,660)	-
Inversión en asociada	302	(385)	(8,747)	(19,880)
Otros activos y pasivos netos	2,394	54,824	(21,374)	(42,974)
Intereses ganados	(366)	4,638	4,423	4,820
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(137,227)	(449,443)	(357,354)	(663,286)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	-	-	-	681,809
Incremento neto en capital social por fusión	-	(26,837)	-	-
Recompra de acciones	16,915	(13,959)	2,621	(22,484)
Préstamos obtenidos	120,000	182,050	120,000	423,617
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(29,010)	(66,402)	(355,232)	(120,578)
Préstamos obtenidos de accionistas y partes relacionadas, neto	-	(56,075)	-	(57,406)
Efectos de fusión participación no controladora y utilidades retenidas	-	25,921	-	-
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	107,904	44,698	(232,611)	904,958
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	44,928	(385,966)	(251,501)	313,138
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	52,801	734,099	348,133	34,995
Efectivo y equivalentes al final del periodo	97,729	348,133	96,632	348,133
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	1,097	-
Total Efectivo al final del periodo	97,729	348,133	97,729	348,133

* 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

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 4T15 consideran 3,702 habitaciones hoteleras de un total en operación de 4,125. La integración de las 423 habitaciones que se excluyen se detalla en el Anexo 2 al final del reporte.

- i) 281 habitaciones de Club Vacacional⁸;
- ii) el efecto de 100 habitaciones menos durante el periodo, dado que las 117 habitaciones del Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco y las 96 habitaciones del Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México no estuvieron disponibles durante todo el periodo en cuestión, en virtud que iniciaron operaciones el 15 de octubre y el 22 de diciembre, respectivamente;
- iii) 29 habitaciones que estuvieron en remodelación (20 del Krystal Urban Cancún Centro y 9 del Krystal Satélite María Bárbara); y
- iv) 13 habitaciones resultado de las ampliaciones que se llevaron a cabo durante el periodo en cuestión en el Krystal Grand Reforma Uno de 489 a 500 habitaciones y en el Krystal Cancún de 431 a 434 habitaciones, y que no estuvieron disponibles durante todo el periodo.

Las métricas operativas para 2015 consideran 3,316 habitaciones hoteleras de un total en operación de 4,125. Las 809 habitaciones que se excluyen se deriva de:

- i) 281 habitaciones de Club Vacacional⁶;
- ii) el efecto de 343 habitaciones menos durante el periodo, dado que las 215 habitaciones del Krystal Satélite María Bárbara, las 134 habitaciones del Hilton Garden Inn Aeropuerto Monterrey, las 117 habitaciones del Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco y las 96 habitaciones del Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México no estuvieron disponibles durante todo el periodo en cuestión, en virtud que iniciaron operaciones el 5 de mayo, el 27 de agosto, el 15 de octubre y el 22 de diciembre, respectivamente;
- iii) 150 habitaciones que estuvieron en remodelación (121 del Krystal Grand Reforma Uno, 20 del Krystal Urban Cancún Centro y 9 del Krystal Satélite María Bárbara); y
- iv) 35 habitaciones resultado de las ampliaciones que se llevaron a cabo durante el periodo en cuestión en el Krystal Grand Reforma Uno de 489 a 500 habitaciones y en el Krystal Cancún de 389 a 434 habitaciones, y que no estuvieron disponibles durante todo el periodo.

Habitaciones 4T15	Hoteles		Total Habitaciones	Habitaciones 2015	Hoteles		Total Habitaciones
	Propios	Administración			Propios	Administración	
En Operación	2,019	1,683	3,702	En Operación	1,948	1,368	3,316
Club Vacacional	53	228	281	Club Vacacional	53	228	281
No Disponibles	-	100	100	No Disponibles	71	272	343
En Remodelación	29	-	29	En Remodelación	29	121	150
Nueva Ampliación	-	13	13	Nueva Ampliación	-	35	35
Total Habitaciones	2,101	2,024	4,125	Total Habitaciones	2,101	2,024	4,125

⁸ 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.