



HOTEL reporta incrementos de 28% y 21% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente para el 2T18

Ciudad de México, a 19 de julio de 2018 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al segundo trimestre (“2T18”) terminado el 30 de junio de 2018. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- La UAFIDA¹ en el 2T18 alcanzó los Ps. 133.1 millones, un incremento de 21.3% comparado con el 2T17, impulsado por el crecimiento en ingresos. El margen UAFIDA del 2T18 alcanzó 28.2% comparado con 29.8% en 2T17.
- Los Ingresos Totales del 2T18 alcanzaron los Ps. 472.2 millones, un aumento de 28.2% comparado con el 2T17, impulsados por crecimientos de: i) 22.7% en Ingresos por Habitaciones, ii) 55.0% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, y iii) 10.7% en Otros Ingresos de Hoteles; que sobre-compensaron la disminución de 26.0% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros. Estos crecimientos se lograron aun cuando semana santa este año fue en el primer trimestre comparado con el año pasado donde fue en el segundo.
- En el 2T18, se registró una Pérdida Neta de Ps. 77.8 millones, comparado con la Utilidad Neta de Ps. 74.1 millones en el 2T17. El incremento en la utilidad de operación fue contrarrestado por las pérdidas cambiarias y mayores costos financiamiento.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 2T18 fue de Ps. 144.4 millones, que representa un crecimiento del 12.3% sobre los Ps. 128.6 millones del 2T17. El crecimiento fue impulsado por el crecimiento en UAFIDA.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 3.4x al cierre del 2T18. El flujo de operación en dólares representó el 85.0% del flujo total, lo cual permite tener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 9.3%, al pasar de 5,264 en el 2T17 a 5,756 en el 2T18.
- El RevPAR² de los hoteles propios aumentó 1.1% respecto del 2T17, derivado de un crecimiento de 4.3% en el ADR², que sobre-compensó la disminución de 1.9 puntos porcentuales en Ocupación.
- Se anuncian los siguientes cambios de títulos del equipo directivo que aplicarán a partir del 20 de Julio 2018:
 - El nombramiento de Francisco Zinser Cieslik como Vicepresidente Ejecutivo, no miembro del Consejo de Administración. Francisco Zinser, quien hasta ahora ocupaba la posición de Director General, queda ahora designado como Vicepresidente Ejecutivo, sin ser parte del Consejo de Administración y se enfocará principalmente a expansión, desarrollo y estrategia de la compañía, así como finanzas corporativas y relación con inversionistas.
 - El nombramiento de Francisco Medina Elizalde como Director General de La Compañía. Francisco Medina, quien anteriormente tenía el cargo de Director General Adjunto de HOTEL, continuará encargado de operación de la compañía.

Cifras en miles de Pesos	Segundo Trimestre				Acumulado enero - junio			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Ingresos	472,176	368,336	103,841	28.2	1,047,145	755,377	291,768	38.6
UAFIDA	133,096	109,745	23,350	21.3	358,730	260,391	98,339	37.8
Margen de UAFIDA	28.2%	29.8%	(1.6 pt)	(1.6 pt)	34.3%	34.5%	(0.2 pt)	(0.2 pt)
Utilidad de Operación	77,434	65,139	12,296	18.9	248,793	175,475	73,318	41.8
Utilidad Neta	(77,818)	74,147	-151,966	NA	127,131	259,073	-131,942	(50.9)
Margen de Utilidad Neta	(16.5%)	20.1%	(36.6 pt)	(36.6 pt)	12.1%	34.3%	(22.2 pt)	(22.2 pt)
Flujo de Operación	144,434	128,577	15,857	12.3	340,091	285,256	54,835	19.2
Ocupación	61.0%	62.9%	(1.9 pt)	(1.9 pt)	67.0%	66.2%	0.8 pt	0.8 pt
ADR	1,393	1,336	57	4.3	1,446	1,415	31	2.2
RevPAR	849	840	9	1.1	969	937	32	3.4

Nota: cifras operativas incluyen hoteles con propiedad de 50% o más

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

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

Comentario del Director General

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

HOTEL registró sólidos resultados en la primera mitad de 2018. No obstante, las tasas de crecimiento cerraron por debajo de lo estimado, ya que los resultados del segundo trimestre fueron inferiores a nuestras expectativas, debido a factores externos e internos. En cuanto a los factores externos, observamos una reducción importante en las llegadas de turistas tanto en destinos vacacionales como urbanos. Durante el trimestre, los destinos vacacionales se vieron afectados por una disminución en el tráfico de turistas provenientes de los EE.UU., que se atribuyó a una mayor percepción de inseguridad en el período previo a las elecciones presidenciales en México. Por otro lado, en cuanto a los turistas locales, tuvimos un efecto negativo ya que este año la semana santa cayó en el primer trimestre comparado con el segundo trimestre del año anterior, aunado a la reducción del gasto de las empresas durante los tiempos preelectorales afectó a los destinos urbanos. Esperamos que estos factores tengan un efecto mínimo a nulo en nuestros resultados hacia el cierre de año, considerando su naturaleza transitoria.

Por lo que respecta a los factores internos, la fecha de apertura posterior a lo previsto de “The Hacienda” del Hilton Puerto Vallarta y la demora en la remodelación de habitaciones en el Krystal Grand Puerto Vallarta afectaron negativamente nuestros resultados para el segundo trimestre. La apertura de “The Hacienda” en el Hilton Puerto Vallarta, que cuenta con 192 habitaciones, fue en junio en lugar de su fecha de apertura originalmente programada para abril. La remodelación de 216 habitaciones en el Krystal Grand Nuevo Vallarta se retrasó, sin embargo, el 60% de estas habitaciones ya están en operación desde principios de julio y el resto estarán listas para septiembre de este año. Creemos que los efectos negativos presentados este trimestre son de naturaleza transitoria y esperamos observar gradualmente los efectos positivos relacionados con nuestra alianza con AMResorts hacia el 2S18.

En cuanto a la industria turística en México, de acuerdo con la Secretaría de Turismo, el gasto promedio de turistas internacionales a México disminuyó 5% en los primeros cinco meses de 2018 comparado con el mismo periodo de 2017.

Hace un mes, anunciamos la firma de una alianza estratégica con AMResorts. Como resultado, se implementó un co-branding entre las marcas Reflect® Resorts & Spas y Krystal Grand® para los hoteles en Punta Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta, que en conjunto representan 1,329 habitaciones. A través de esta alianza estratégica, que entró en vigor el 1 de julio de 2018, esperamos incrementar significativamente las ventas de estos tres hoteles, además de que nos permitirá ampliar este esquema a otras propiedades. Es importante señalar que AMResorts será el responsable de la comercialización, venta y marketing de las propiedades, lo que permite a la Compañía alcanzar un mayor crecimiento en ventas internacionales y, por lo tanto, un mayor porcentaje de ingresos en moneda extranjera, así como una mayor captación de clientes gracias a la red de distribución de Apple Leisure Group, uno de los mayores operadores mundiales de viajes de placer a México. Además, HOTEL mantendrá la propiedad y el control de las operaciones de los hoteles. Esta alianza estratégica nos brindará acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables que, combinados con nuestra capacidad probada como el mejor operador de hoteles en México, apuntalará los resultados de estas propiedades.

Adentrándonos en los resultados del trimestre, los Ingresos Totales fueron de Ps. 472.2 millones y el UAFIDA ascendió a Ps. 133.1 millones, 28% y 21% por arriba de lo registrado en el 2T17, respectivamente. En cuanto a hoteles propios, el RevPAR incrementó 1.1%, impulsado por un aumento de 4.3% en el ADR, el cual sobre-compensó la disminución de 1.9% en Ocupación debido a los factores mencionados anteriormente.

En HOTEL, mantenemos nuestro compromiso de convertirnos en la empresa hotelera líder en México. El extraordinario equipo que hemos reunido y la estrategia que hemos delineado nos permitirán seguir creciendo de manera eficiente y rentable en el largo plazo. Como siempre, agradecemos la confianza y el apoyo que nos han brindado, ustedes, nuestros inversionistas.

Portafolio de Hoteles

No.	Propiedad	Total Habitaciones	Propiedad	Tipo	Categoría	Meses en Operación	Estabilizado	Ciudad	Estado
1	Hilton Guadalajara	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	Si	Guadalajara	Jalisco
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Ciudad Juárez	Chihuahua
4	Krystal Urban Cancún	246	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
5	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	>36	Si	Estado de México	Estado de México
6	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	34	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	33	En Proceso	Paraíso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	30	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	28	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	24	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Krystal Pachuca	124	-	Urbano	4 estrellas	17	En Proceso	Pachuca	Hidalgo
12	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	13	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
13	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	8	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
Subtotal Urbano		2,289							
14	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
15	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa	Guerrero
16	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
17	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
18	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Si	Acapulco	Guerrero
19	Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
20	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	13	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
21	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	8	En Proceso	Nuevo Vallarta	Jalisco
Subtotal Playa		3,467							
Total en Operación		5,756							
22	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 2S-19		Ciudad de México	Ciudad de México
23	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2T-19		Monterrey	Nuevo Leon
24	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-18		Zacatecas	Zacatecas
25	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-19		Aguascalientes	Aguascalientes
Total en Construcción		594							
Total		6,350							

Al cierre del 2T18, HOTEL contaba con un total de 21 hoteles en operación, de los cuales 12 son propiedad de la Compañía³ y 9 propiedad de terceros⁴.

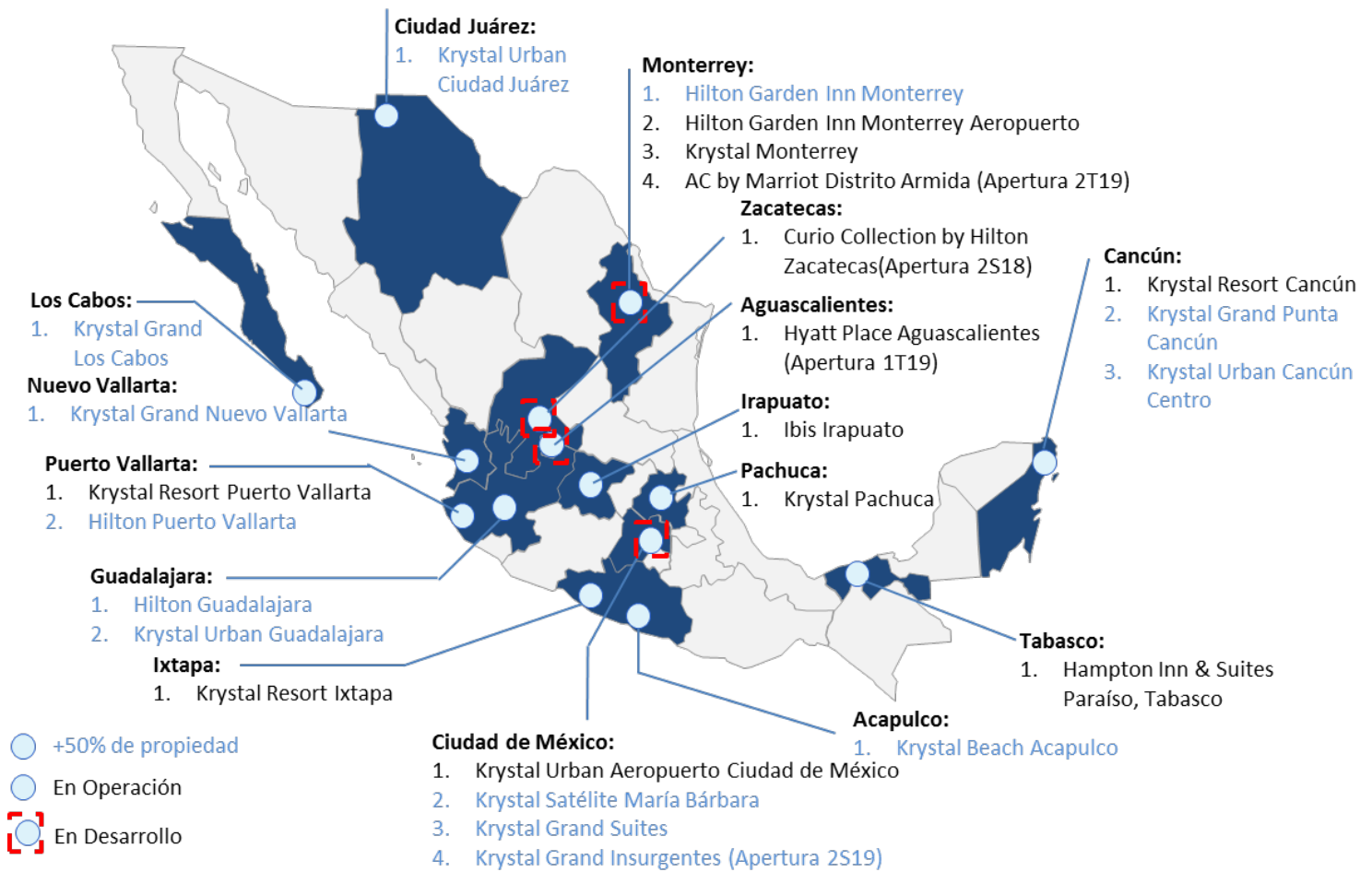
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,756, un incremento de 9.3% en comparación con las 5,264 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 492 habitaciones agregadas netas, se adicionaron 992 y 500 fueron descontadas por la venta del *Krystal Grand Reforma Uno*. De las 992 habitaciones adicionadas, 100 provienen de la apertura de la Torre "Altitude" del *Krystal Grand Punta Cancún*, 192 de la expansión "The Hacienda" del *Hilton Puerto Vallarta*, 270 de la expansión del *Krystal Puerto Vallarta*, 265 de la expansión del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, 150 de la apertura del *Krystal Grand Suites Insurgentes* y 15 de la expansión del *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 594 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros. Incluyendo 250 del *Krystal Grand Insurgentes*, 168 del *AC by Marriot Distrito Armida*, 32 del *Curio Collection Zacatecas* y 144 del *Hyatt Place Aguascalientes*, para un portafolio total de 25 hoteles y 6,350 habitaciones.

³ La Compañía opera los hoteles *Krystal Grand Los Cabos*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites Insurgentes*, en los que además tiene un 50% de participación. Conforme a las NIIFs, los resultados de estas propiedades se consolidan en los estados financieros de la Compañía.

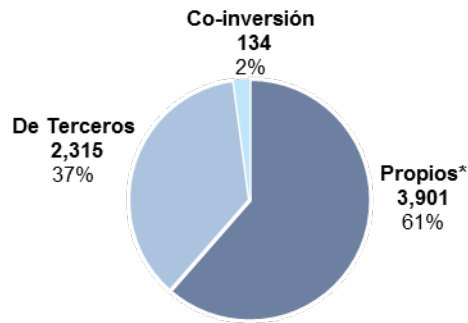
⁴ La Compañía opera el *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de Otros Ingresos, por lo que el hotel se considera como un hotel en administración.

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



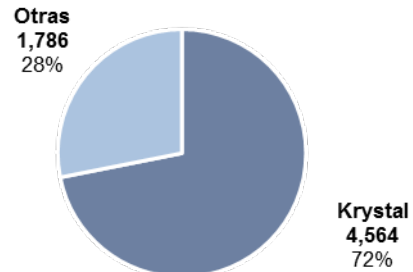
En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 2T18:

Propiedad (número de habitaciones)

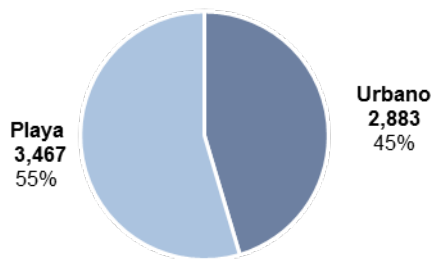


*Incluye los hoteles Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Vallarta y Krystal Grand Suites Insurgentes de los cuales somos dueños del 50% y operamos.

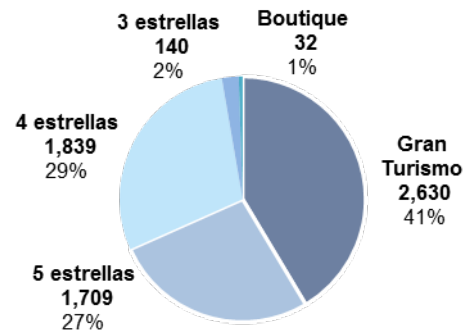
Marca (número de habitaciones)



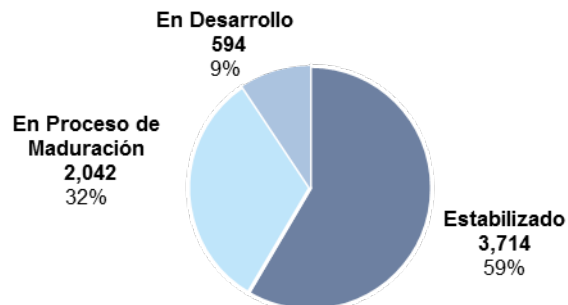
Segmento (número de habitaciones)



Categoría (número de habitaciones)



Etapas de Estabilización (número de habitaciones)



Clasificación de Hoteles

Con el fin de poder comparar adecuadamente las métricas operativas, el portafolio de hoteles se clasifica en: i) hoteles propios y ii) hoteles de terceros en administración por parte de HOTEL. Lo anterior obedece a que la mayor parte de los ingresos de la Compañía provienen de los hoteles propios, mientras que los hoteles en administración, independientemente de que son fundamentales para efectos comerciales, así como para la plataforma de hoteles, únicamente generan honorarios por su gestión, los cuales se presentan en la partida de Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros en el Estado de Resultados.

Los hoteles propios se clasifican de acuerdo a la etapa del ciclo de estabilización en la que se encuentran. Dentro de esta clasificación, se consideran como hoteles maduros o estabilizados aquéllos que han estado en operación por lo menos 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 2T18, HOTEL cuenta con 12 hoteles propios y 9 hoteles de terceros en administración ⁽³⁾.

De un total de 5,756 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 2T18 consideran 5,214 habitaciones hoteleras. La integración de las 542 habitaciones (263 de club vacacional y 279 no disponibles) que se excluyen en el presente análisis se detalla al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 2T18 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Clasificación de Hoteles	Segundo trimestre				Acumulado Enero a Junio			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	21	21	-	0.0	21	21	-	0.0
Número de Habitaciones	5,214	4,876	338	6.9	5,079	4,621	458	9.9
Ocupación	62.2%	66.9%	(4.7 pt)	(4.7 pt)	67.3%	69.1%	(1.7 pt)	(1.7 pt)
ADR	1,415	1,413	2	0.1	1,469	1,490	(21)	(1.4)
RevPAR	880	944	(65)	(6.8)	989	1,029	(40)	(3.9)
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	12	11	1	9.1	12	11	1	9.1
Número de Habitaciones	3,319	2,815	504	17.9	3,256	2,601	655	25.2
Ocupación	61.0%	62.9%	(1.9 pt)	(1.9 pt)	67.0%	66.2%	0.8 pt	0.8 pt
ADR	1,393	1,336	57	4.3	1,446	1,415	32	2.2
RevPAR	850	840	9	1.1	969	937	32	3.4
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	8	6	2	33.3	8	6	2	33.3
Número de Habitaciones	2,311	1,621	690	42.6	2,248	1,621	627	38.7
Ocupación	60.7%	68.6%	(8.0 pt)	(8.0 pt)	66.0%	68.9%	(2.8 pt)	(2.8 pt)
ADR	1,451	1,421	29	2.1	1,521	1,529	(7)	(0.5)
RevPAR	880	976	(96)	(9.8)	1,005	1,053	(48)	(4.6)
1.2 Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	4	5	(1)	(20.0)	4	5	(1)	(20.0)
Número de Habitaciones	1,008	1,194	(186)	(15.6)	1,008	980	28	2.9
Ocupación	61.7%	55.1%	6.6 pt	6.6 pt	69.2%	61.9%	7.3 pt	7.3 pt
ADR	1,265	1,191	73	6.1	1,287	1,205	82	6.8
RevPAR	780	656	124	18.8	890	746	145	19.4
2 Hoteles en Administración⁽³⁾	9	10	(1)	(10.0)	9	10	(1)	(10.0)
Número de Habitaciones	1,895	2,061	(166)	(8.1)	1,823	2,020	(197)	(9.8)
Ocupación	64.3%	72.3%	(7.9 pt)	(7.9 pt)	67.9%	72.7%	(4.8 pt)	(4.8 pt)
ADR	1,450	1,504	(54)	(3.6)	1,509	1,577	(69)	(4.4)
RevPAR	933	1,087	(154)	(14.2)	1,024	1,147	(122)	(10.6)

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

(1) El cambio en número de hoteles es debido a que Krystal Urban Cancun y Krystal Satélite María Barbara evolucionaron de hoteles en etapa de maduración a estabilizados combinado con las habitaciones adicionales provenientes de la apertura de la torre "Altitude" de hotel Krystal Grand Punta Cancun

(2) El cambio en el número de hoteles es debido a la reclasificación de la nota (1) y a la adición del Krystal Grand Suites Insurgentes que no formaban parte del portafolio en el 2T17.

(3) El incremento en número de hoteles y habitaciones es derivado de la venta del Krystal Grand Reforma Uno

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos	Segundo Trimestre				Acumulado enero - junio			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Estado de Resultados								
Ingresos Por Habitaciones	256,581	209,046	47,535	22.7	571,251	427,903	143,348	33.5
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	166,841	107,640	59,202	55.0	367,778	212,425	155,353	73.1
Otros Ingresos de Hoteles	31,792	28,719	3,073	10.7	72,592	66,456	6,136	9.2
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	16,962	22,931	(5,969)	(26.0)	35,523	48,592	(13,069)	(26.9)
Ingresos Totales	472,176	368,336	103,841	28.2	1,047,145	755,377	291,768	38.6
Costos y Gastos Operativos	213,296	156,682	56,614	36.1	436,185	291,878	144,308	49.4
Administración y Ventas	118,010	96,203	21,808	22.7	237,375	192,664	44,711	23.2
Otros Gastos	7,774	5,706	2,069	36.3	14,855	10,444	4,411	42.2
Depreciación	50,596	32,902	17,694	53.8	94,829	61,400	33,430	54.4
Total Costos y Gastos	389,677	291,493	98,184	33.7	783,244	556,385	226,859	40.8
Total Gastos No Recurrentes	5,066	11,705	(6,639)	(56.7)	15,108	23,517	(8,409)	(35.8)
UAFIDA	133,096	109,745	23,350	21.3	358,730	260,391	98,339	37.8
Margen de UAFIDA (%)	28.2%	29.8%	(1.6 pt)	(1.6 pt)	34.3%	34.5%	(0.2 pt)	(0.2 pt)
Utilidad de Operación	77,434	65,139	12,296	18.9	248,793	175,475	73,318	41.8
Margen de Utilidad de Operación (%)	16.4%	17.7%	(1.3 pt)	(1.3 pt)	23.8%	23.2%	0.5 pt	0.5 pt
Costo Financiero neto	(179,392)	38,828	(218,220)	NA	(85,492)	137,048	(222,540)	NA
Impuestos a la utilidad	(23,244)	30,619	(53,863)	NA	37,974	54,884	(16,910)	(30.8)
Utilidad Neta	(77,818)	74,147	(151,966)	NA	127,131	259,073	(131,942)	(50.9)
Margen de Utilidad Neta (%)	(16.5%)	20.1%	(36.6 pt)	(36.6 pt)	12.1%	34.3%	(22.2 pt)	(22.2 pt)
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	(26,765)	63,170	(89,936)	NA	124,738	209,693	(84,955)	(40.5)
Participación no controladora	(51,053)	10,977	(62,030)	NA	2,393	49,380	(46,987)	(95.2)

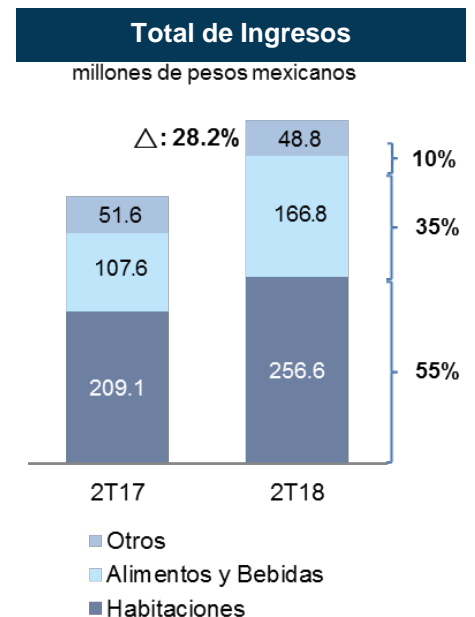
Ingresos Totales

En el 2T18, los Ingresos Totales incrementaron 28.2%, al pasar de Ps. 368.3 millones en 2T17 a Ps. 472.2 millones, impulsados por un crecimiento de 22.7% en Ingresos por Habitaciones, 55.0% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, y 10.7% en Otros Ingresos de Hoteles, que sobre-compensaron la caída de 26.0% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros, misma que se atribuye a la venta del *Krystal Grand Reforma Uno*.

El crecimiento en Ingresos por Habitaciones fue impulsado por: i) la apertura de los *Krystal Grand Los Cabos*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites Insurgentes*; ii) el desempeño del *Krystal Grand Punta Cancún*, considerando la apertura de la nueva Torre "Altitude"; y, iii) el desempeño de las propiedades estabilizadas, incluyendo *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Los Ingresos por Habitaciones en el 2T18 tuvieron un incremento de 22.7% contra el 2T17, derivado de un crecimiento del 9.3% en el número de habitaciones propias en operación combinado con un incremento de 1.1% en el RevPAR, que estuvo compuesta por un incremento de 4.3% en ADR y una disminución de 1.9 puntos porcentuales en Ocupación debido a factores externos.

Durante 2T18 el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 42.5% en el número de habitaciones. El portafolio presentó una disminución de 9.8% en el RevPAR, debido a la caída de 8.0 puntos porcentuales en la Ocupación, que fue parcialmente compensada con el aumento de 2.1% en el ADR. El incremento en el número de habitaciones estabilizadas se debió a la incorporación del *Krystal Urban Cancún* y del *Krystal Satellite Maria Barbara* al portafolio de hoteles propios estabilizados, tras haber finalizado su etapa de maduración, combinado con la apertura de la Torre "Altitude" del *Krystal Grand Punta Cancún*.



Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración tuvo una caída de 15.6% en el número de habitaciones por la integración del *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Satelite Maria Barbara* al portafolio de hoteles estabilizados. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR aumentó 18.7%, debido a un incremento de 6.5 puntos porcentuales en Ocupación en conjunto con el aumento de 6.1% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 55.0%, al pasar de Ps. 107.6 millones en el 2T17 a Ps. 166.8 millones en el 2T18, impulsados por la integración del *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que se encuentran en su etapa inicial de maduración, y al desempeño positivo del *Krystal Grand Punta Cancún*, considerando la apertura de la nueva Torre "Altitude".

El rubro de Otros Ingresos Hoteleros, que incluye entre otros, renta de salones, ingresos por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, presentó un incremento de 10.7%, al pasar de Ps. 28.7 millones en el 2T17 a Ps. 31.8 millones en el 2T18, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros disminuyeron 26.0% respecto del 2T17, debido al efecto combinado de una contracción de 8.1% en el número de habitaciones en operación durante el periodo y una disminución de 14.2% en el RevPAR, misma que fue originada por la caída de 7.9 puntos porcentuales en Ocupación y la disminución de 3.6% en el ADR. El número de habitaciones en operación disminuyó debido a la venta del *Krystal Grand Reforma Uno*. 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

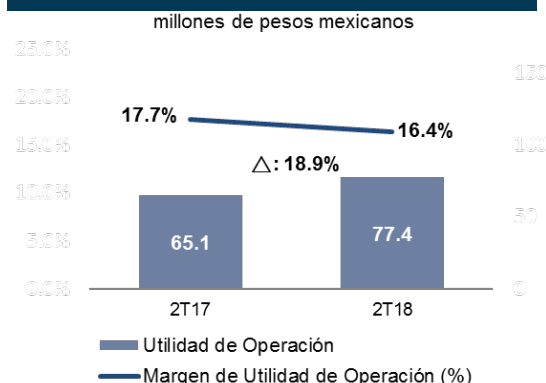
Costos y Gastos Operativos incrementaron 36.1%, al pasar de Ps. 156.7 millones en el 2T17 a Ps. 213.3 millones en el 2T18. El incremento se debió, principalmente, a los mayores costos directos y al incremento en cuotas por departamento, derivado de la incorporación del *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* al portafolio. Dichos hoteles no han finalizado su etapa de maduración, sin embargo, la mayor parte de sus costos operativos se han estabilizado.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 22.7%, de Ps. 96.2 millones en el 2T17 a Ps. 118.0 millones en el 2T18. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 25.0% de los Ingresos Totales en el 2T18, en comparación con el 26.1% del 2T17. Este resultado se obtuvo gracias al esfuerzo continuo de la Compañía para reducir costos y gastos.

Utilidad de Operación

Durante el 2T18, la Utilidad de Operación incrementó 18.9% de Ps. 65.1 millones en el 2T17 a Ps. 77.4 millones. Este resultado fue impulsado por el efecto combinado del crecimiento en ventas, la adición al portafolio de *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* como hoteles propios y el positivo desempeño del *Krystal Grand Punta Cancún*, debido a la integración de la Torre "Altitude". El margen de operación disminuyó en 1.3 puntos porcentuales de 17.7% en el 2T17 a 16.4% en el 2T18, debido principalmente a la menor Ocupación derivada de factores tanto internos como externos mencionados previamente, combinado con mayores costos y gastos atribuidos al crecimiento del portafolio.

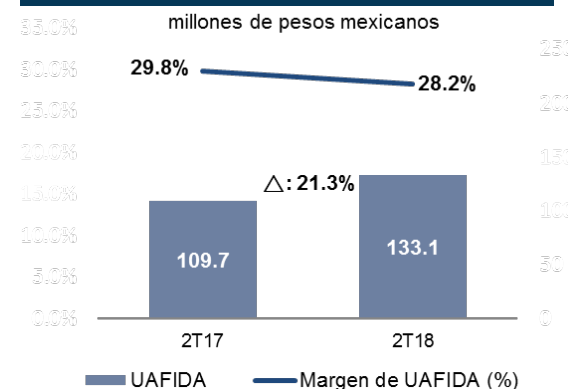
Utilidad de Operación



UAFIDA

Para el 2T18, la UAFIDA alcanzó Ps. 133.1 millones en comparación con los Ps. 109.7 millones en el 2T17, lo que representa un incremento de 21.3%. El margen UAFIDA del 2T18 disminuyó 1.6 puntos porcentuales, de 29.8% en el 2T17 a 28.2% en el 2T18.

UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	2T18	2T17	% Var.	2018	2017	% Var.
Utilidad de Operación	77,434	65,139	18.9	248,793	175,475	41.8
(+) Depreciación	50,596	32,902	53.8	94,829	61,400	54.4
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	5,966	9,676	(38.3)	12,092	20,521	(41.1)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	(900)	2,029	NA	3,016	2,996	0.7
UAFIDA	133,096	109,745	21.3	358,730	260,391	37.8
Margen UAFIDA	28.2%	29.8%	(1.6 pt)	34.3%	34.5%	(0.2 pt)

Costo Financiero Neto

Para el 2T18, el Costo Financiero Neto pasó de una ganancia de Ps. 38.8 millones en el 2T17 a una pérdida de Ps. 179.4 millones. Este resultado se atribuye en gran medida al efecto combinado de la pérdida cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un mayor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares, en combinación de un mayor nivel de deuda que elevó el gasto neto por intereses.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 74.1 millones en el 2T17 a una pérdida neta de Ps. 77.8 millones en el 2T18, derivado de los factores mencionados anteriormente, que fueron parcialmente compensados por la utilidad de operación y los impuestos a la utilidad.

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.

Resumen de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo

Periodo de tres y seis meses terminados el 30 de junio, 2018 y 2017

Cifras en miles de Pesos

Flujo de Efectivo	Segundo Trimestre				Acumulado enero - junio			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación								
Utilidad neta	(77,818)	74,147	(151,965)	NA	127,131	259,073	(131,942)	(50.9)
Depreciación y amortización	50,596	32,902	17,694	53.8	94,829	61,400	33,429	54.4
Impuestos a la utilidad	(23,244)	30,619	(53,863)	NA	37,974	54,884	(16,910)	(30.8)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	139,826	(50,428)	190,254	NA	6,649	(169,335)	175,984	NA
Gasto por Intereses, neto	27,539	12,199	15,339	NA	57,185	20,892	36,293	NA
Otros costos financieros	(95)	1,938	(2,033)	NA	1,439	3,074	(1,635)	(53.2)
Participación no controladora	(895)	(799)	(96)	12.0	(1,804)	(1,434)	(370)	25.8
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	115,907	100,579	15,329	15.2	323,403	228,554	94,849	41.5
Capital de Trabajo	28,527	27,999	528	1.9	16,689	57,957	(41,268)	(71.2)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	144,434	128,577	15,857	12.3	340,091	286,511	53,580	18.7
Partidas No Recurrentes	4,131	(81,881)	86,012	NA	(43,121)	(106,790)	63,669	(59.6)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	148,565	46,696	101,868	NA	296,970	179,721	117,249	65.2
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:	(126,983)	(255,458)	128,475	(50.3)	(216,731)	(1,023,023)	806,292	(78.8)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:	(79,582)	(47,646)	(31,936)	67.0	(146,883)	(105,347)	(41,536)	39.4
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(58,000)	(256,407)	198,407	(77.4)	(66,645)	(948,649)	882,004	(93.0)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	279,370	1,043,065	(763,695)	(73.2)	288,015	1,731,587	(1,443,572)	(83.4)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	221,370	786,658	(565,288)	(71.9)	221,370	782,938	(561,568)	(71.7)
Efectivo en adquisición de negocio	-	(1,221)	1,221	NA	-	2,499	(2,499)	NA
Total Efectivo al final del periodo	221,370	785,437	(564,067)	(71.8)	221,370	785,437	(564,067)	(71.8)

Al cierre del 2T18, el flujo de operación fue de Ps. 144.4 millones, en comparación con Ps. 128.6 millones en el 2T17, lo cual representa un crecimiento del 12.3%, que fue impulsado por una mayor UAFIDA.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Junio-18	Junio -17	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	221,370	785,436	(564,066)	(71.8%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	199,102	165,976	33,126	20.0%
Impuestos acreditables	344,591	287,883	56,709	19.7%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	24,333	11,726	12,607	NA
Total del activo circulante	789,396	1,251,021	(461,625)	(36.9%)
Efectivo restringido	104,659	65,499	39,159	59.8%
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,361,313	5,393,146	1,968,167	36.5%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	362,864	1,539,569	(1,176,705)	(76.4%)
Otras Partidas de activo no circulante	490,421	463,424	26,997	5.8%
Total del activo no circulante	8,319,256	7,461,639	857,618	11.5%
Total Activo	9,108,653	8,712,659	395,993	4.5%
Vencimientos circulantes de la deuda	202,910	124,474	78,436	63.0%
Otros pasivos circulantes	379,616	1,089,939	(710,323)	(65.2%)
Total del pasivo circulante	582,526	1,214,413	(631,887)	(52.0%)
Deuda a largo plazo	2,248,833	1,332,392	916,441	68.8%
Otros pasivos no circulantes	818,340	700,699	117,641	16.8%
Total del pasivo no circulante	3,067,173	2,033,091	1,034,082	50.9%
Total del capital contable	5,458,953	5,465,156	(6,202)	(0.1%)
Total Pasivo y Capital	9,108,652	8,712,659	395,993	4.5%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 2T18, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 221.4 millones. De este saldo, Ps. 101.2 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 120.2 millones está en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó en un 20.0%, de Ps. 166.0 millones en el 2T17 a Ps. 199.1 millones para el 2T18, impulsado por la incorporación de la Torre "Altitude" del *Krystal Grand Punta Cancún* combinado con el crecimiento de *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 6,723.5 millones al cierre del 2T18, un incremento de 24.7% respecto a los Ps. 5,393.1 millones al cierre del 2T17. El incremento se debe principalmente a la incorporación de la Torre "Altitude" del *Krystal Grand Punta Cancún* y "The Hacienda" del *Hilton Puerto Vallarta*. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando las remodelaciones llevadas a cabo en *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, *Hilton Guadalajara*, *Krystal Urban Cancún* y *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Cifras en miles de Pesos

Capex Ejercido durante el periodo	2T18		Acumulado enero - junio	
	2T18	% Total	2018	% Total
Hoteles en desarrollo	82,570	67.8%	170,915	74.9%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	14,754	12.1%	17,158	7.5%
Capex ordinario	24,481	20.1%	40,046	17.6%
Total Capex	121,806	100.0%	228,119	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 2T18, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,125.7 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses) de 3.4x. El 85.6% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 4.36%, y el 14.4% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 10.4%. Adicionalmente, el 96.0% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 2T18, la depreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 8.3%, pasando de Ps. 18.3445 al 31 de marzo de 2018 a Ps. 19.8633 al 30 de junio de 2018, teniendo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 2T18, la posición corta en dólares americanos fue de USD 94.8 millones o el equivalente a Ps. 1,883.6 millones.

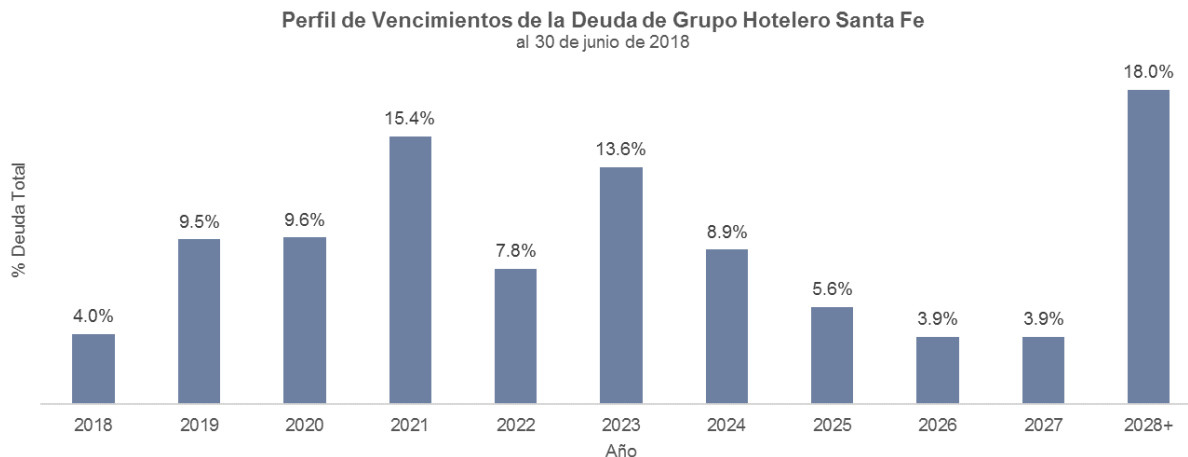
A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	28,563	174,347	202,910
Largo Plazo	324,716	1,924,117	2,248,833
Total	353,279	2,098,464	2,451,743
% Total	14.4%	85.6%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	10.42%	4.36%	5.23%
Efectivo y equivalentes	101,217	120,153	221,370
Efectivo restringido	9,964	94,695	104,659
Caja y bancos**	111,181	214,848	326,028
Deuda Neta	242,099	1,883,616	2,125,715

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de junio 2018) 3.4x

*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 mexicanos y dólares americanos. Tanto la deuda en pesos mexicanos como en dólares americanos tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR), con valor del ejercicio en 7.5% y 2.5%, respectivamente.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 30 de junio del 2018, que fue de 19.8633 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos	Segundo Trimestre 2018			Acumulado al 30 de Junio 2018		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	309,029	163,148	472,176	639,680	407,465	1,047,145
% de Ingresos Totales	65.4%	34.6%	100.0%	61.1%	38.9%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	335,384	54,293	389,677	687,775	95,469	783,244
(-) Gastos No Recurrentes	5,066	-	5,066	15,108	-	15,108
Utilidad de Operación	(31,421)	108,855	77,434	(63,203)	311,996	248,793
(+) Depreciación	50,596	-	50,596	94,829	-	94,829
Flujo de Operación	19,175	108,855	128,030	31,626	311,996	343,622
% de Flujo de Operación Total	15.0%	85.0%	100.0%	9.2%	90.8%	100.0%
Interés	7,516	28,290	35,806	15,140	54,470	69,610
Capital	12,458	24,729	37,187	19,187	50,847	70,034
Total Servicio de Deuda	19,974	53,019	72,993	34,327	105,317	139,644
Ratio de Cobertura de Intereses 1	2.6x	3.8x	3.6x	2.1x	5.7x	4.9x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	1.0x	2.1x	1.8x	0.9x	3.0x	2.5x

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

Durante el 2T18, aproximadamente el 34.6% de los ingresos y el 85.0% 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 2.1x para el 2T18; 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 2T18, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.8x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 214.8 millones de pesos al cierre del 2T18, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 2T18 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 16 de abril, la Compañía anunció la publicación de su Segundo Reporte de Responsabilidad Social con base en los diez principios del Pacto Mundial de la ONU. En este reporte los grupos de interés de HOTEL podrán seguir el progreso de la Compañía en materia de sostenibilidad. En este periodo, HOTEL inició con el proceso de elaboración de su primer estudio de Materialidad con las tareas de investigación, análisis y un programa de interlocución y diálogo con diversos grupos de interés. En base a las conclusiones de este estudio, los esfuerzos de la Compañía estarán dirigidos hacia los temas más relevantes, generando un impacto positivo para sus grupos de interés internos y externos. A través de este reporte la Compañía reforzará e impulsará los diez principios del Pacto Mundial dentro de su área de influencia y cooperará y colaborará con grupos de interés, y contribuirá con los Objetivos de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas.
- El 5 de junio, la Compañía anunció la firma de una alianza estratégica con AMResorts. Con esta alianza estratégica se implementará un co-branding entre las marcas Reflect® Resorts & Spas y Krystal Grand® para los hoteles en *Punta Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta*, que en conjunto representan un total de 1,329 habitaciones. Con esta alianza se espera aumentar las ventas de los tres hoteles de manera significativa, además de que podría expandir este esquema a una cantidad mayor de hoteles. Esta alianza estratégica entró en vigor el 1 de Julio de 2018. Es importante destacar que AMResorts se hará responsable de la comercialización, ventas y marketing de las propiedades, que dará a la Compañía un mayor crecimiento de ventas internacionales, y por lo tanto un mayor porcentaje de sus ingresos dolarizados, así como una mayor captación de clientes gracias a los canales de distribución de Apple Leisure Group, que es el operador más grande del mundo para viajes de placer a México, la República Dominicana, y uno de los más grandes del Caribe. HOTEL mantiene la propiedad de los hoteles y continuará llevando la operación de los mismos. La firma de esta alianza estratégica le dará la Compañía acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Lo anterior combinado con la capacidad probada de HOTEL como el mejor operador de hoteles en México, impulsará los resultados de estas propiedades.
- Hoy, la Compañía anunció al público inversionista los siguientes cambios en su Equipo Directivo:
 - El nombramiento de Francisco Zinser Cieslik como Vicepresidente Ejecutivo, no miembro del Consejo de Administración. Francisco Zinser, quien hasta ahora ocupaba la posición de Director General, queda ahora designado como Vicepresidente Ejecutivo, sin ser parte del Consejo de Administración y se enfocará principalmente a expansión, desarrollo y estrategia de la compañía, así como finanzas corporativas y relación con inversionistas.
 - El nombramiento de Francisco Medina Elizalde como Director General de La Compañía. Francisco Medina, quien anteriormente tenía el cargo de Director General Adjunto de HOTEL, continuará encargado de la operación de la compañía.

Dichos cambios se aplicarán a partir del 20 de Julio 2018. Tanto Francisco Zinser Cieslik como Francisco Medina Elizalde mantienen sus posiciones en los comités ejecutivo y de operación de la compañía.

Francisco Zinser Cieslik cuenta con más más de 32 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director de Operaciones y Director Global de Estrategia y Desarrollo de NH Hoteles, Director de Desarrollo y Expansión de Grupo Posadas, así como Director General de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Ha sido Director General de Hotel desde el 1 de junio de 2013. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac.

Francisco Medina Elizalde cuenta con más de 32 años de experiencia en la industria hotelera. Fue Director General de NH Hoteles Latinoamérica, Director Regional de Operación de Grupo Posadas y Director de Operaciones de Grupo Chartwell de 1997 a 2005. Desde el 1 de junio de 2013 ha venido desempeñándose como Director General Adjunto de HOTEL. Estudió una Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad de Guadalajara.

Datos de la Conferencia Telefónica del 2T18:

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

Fecha: viernes 20 de julio de 2018
Hora: 12:00 horas de la Ciudad de México
13:00 horas del Este de Estados Unidos

Para acceder al audio y a la sesión de preguntas y respuestas, favor de marcar:

Teléfonos: EU: 1-800-863-3908
Internacional: +1 334-323-7224
México: 01 800-847-7666

Clave de la Conferencia: HOTEL 000

Webcast: El *webcast* se llevará a cabo en inglés, y para seguir la presentación se deberá ingresar a la siguiente página de internet: <http://www.gsf-hotels.com/investors>

Acerca de Grupo Hotelero Santa Fe

HOTEL es una empresa líder dentro de la industria hotelera en México, dedicada a la adquisición, conversión, desarrollo y operación de hoteles propios, así como hoteles propiedad de terceros. La Compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y en el uso de la propiedad de la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre del 2017, contaba con más de 3,200 colaboradores y generó ingresos por Ps. 1,582 millones. Para obtener mayor información, favor de visitar www.gsf-hotels.com

Información de Contacto

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

Maximilian Zimmermann
Director de Relación con Inversionistas
mzimmermann@gsf-hotels.com

Nota Legal:

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

Estado de Resultados

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.
Estados de Resultados Consolidados
 Periodos de tres y seis meses terminados al 30 de junio, 2018 y 2017
 (Miles de pesos mexicanos)

	Segundo Trimestre				Acumulado enero - junio			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	256,581	209,046	47,535	22.7	571,251	427,903	143,348	33.5
Alimentos y Bebidas	166,841	107,640	59,202	55.0	367,778	212,425	155,353	73.1
Otros Ingresos de Hoteles	31,792	28,719	3,073	10.7	72,592	66,456	6,136	9.2
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	16,962	22,931	(5,969)	(26.0)	35,523	48,592	(13,069)	(26.9)
TOTAL INGRESOS	472,176	368,336	103,841	28.2	1,047,145	755,377	291,768	38.6
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	213,296	156,682	56,614	36.1	436,185	291,878	144,308	49.4
Administración y ventas	118,010	96,203	21,808	22.7	237,375	192,664	44,711	23.2
Predial y seguros	7,774	5,706	2,069	36.3	14,855	10,444	4,411	42.2
Depreciación y Amortización	50,596	32,902	17,694	53.8	94,829	61,400	33,430	54.4
TOTAL COSTOS Y GASTOS	389,677	291,493	98,184	33.7	783,244	556,385	226,859	40.8
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	5,966	9,676	(3,710)	(38.3)	12,092	20,521	(8,429)	(41.1)
Otros gastos no recurrentes	(900)	2,029	(2,929)	NA	3,016	2,996	20	0.7
UAFIDA	133,096	109,745	23,350	21.3	358,730	260,391	98,339	37.8
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>28.2%</i>	<i>29.8%</i>	<i>(1.6 pt)</i>	<i>(1.6 pt)</i>	<i>34.3%</i>	<i>34.5%</i>	<i>(0.2 pt)</i>	<i>(0.2 pt)</i>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	77,434	65,139	12,296	18.9	248,793	175,475	73,318	41.8
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>16.4%</i>	<i>17.7%</i>	<i>(1.3 pt)</i>	<i>(1.3 pt)</i>	<i>23.8%</i>	<i>23.2%</i>	<i>0.5 pt</i>	<i>0.5 pt</i>
Gasto por intereses, neto	(27,539)	(12,199)	(15,339)	NA	(57,185)	(20,892)	(36,292)	NA
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	(151,948)	52,965	(204,914)	NA	(26,868)	161,015	(187,883)	NA
Otros costos financieros	95	(1,938)	2,033	NA	(1,439)	(3,074)	1,635	(53.2)
Costo financiero, neto	(179,392)	38,828	(218,220)	NA	(85,492)	137,048	(222,540)	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	895	799	96	12.0	1,804	1,434	370	25.8
Utilidad antes de Impuestos	(101,063)	104,766	(205,829)	NA	165,105	313,957	(148,852)	(47.4)
Impuestos a la utilidad	(23,244)	30,619	(53,863)	NA	37,974	54,884	(16,910)	(30.8)
Utilidad Neta	(77,818)	74,147	(151,966)	NA	127,131	259,073	(131,942)	(50.9)
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>-16.5%</i>	<i>20.1%</i>	<i>(36.6 pt)</i>	<i>(36.6 pt)</i>	<i>12.1%</i>	<i>34.3%</i>	<i>(22.2 pt)</i>	<i>(22.2 pt)</i>
Ganancias atribuibles a :								
Propietarios de la compañía	(26,765)	63,170	(89,936)	NA	124,738	209,693	(84,955)	(40.5)
Participación no controladora	(51,053)	10,977	(62,030)	NA	2,393	49,380	(46,987)	(95.2)

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 30 de Junio de 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos)	2018	2017	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	221,370	785,436	(564,066)	(71.8%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	120,005	101,681	18,323	18.0%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,725	19,906	(8,182)	(41.1%)
Impuestos acreditables	344,591	287,883	56,709	19.7%
Otros activos circulantes	67,373	44,389	22,984	51.8%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	24,333	11,726	12,607	NA
Total del activo circulante	789,396	1,251,021	(461,625)	(36.9%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	104,659	65,499	39,159	59.8%
Inmuebles, mobiliario y equipo	6,723,490	5,393,146	1,330,344	24.7%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	1,000,686	1,539,569	(538,883)	(35.0%)
Otros activos	20,636	47,441	(26,805)	(56.5%)
Inversiones en acciones	37,680	34,359	3,321	9.7%
Impuestos a la utilidad diferidos	100,051	103,775	(3,723)	(3.6%)
Crédito mercantil	332,053	277,848	54,205	19.5%
Total del activo no circulante	8,319,256	7,461,639	857,618	11.5%
Total activo	9,108,653	8,712,659	395,993	4.5%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	202,910	124,474	78,436	63.0%
Proveedores	101,975	76,144	25,832	33.9%
Pasivos acumulados	102,202	863,360	(761,159)	(88.2%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,588	10,093	10,495	NA
Impuestos por pagar	102,716	90,375	12,341	13.7%
Anticipos de clientes	52,134	49,967	2,168	4.3%
Total del pasivo circulante	582,526	1,214,413	(631,887)	(52.0%)
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,248,833	1,332,392	916,441	68.8%
Otros pasivos no circulantes	4,734	4,707	27	0.6%
Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades	813,606	695,992	117,614	16.9%
Total del pasivo no circulante	3,067,173	2,033,091	1,034,082	50.9%
Total del pasivo	3,649,699	3,247,504	402,195	12.4%
Capital contable				
Capital social	3,434,323	3,441,756	(7,433)	(0.2%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	127,131	259,073	(131,942)	(50.9%)
Utilidades retenidas	598,953	382,962	215,991	56.4%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,430,900	4,354,284	76,616	1.8%
Participación no controladora	1,028,053	1,110,871	(82,818)	(7.5%)
Total del capital contable	5,458,953	5,465,156	(6,202)	(0.1%)
Total pasivo y capital contable	9,108,652	8,712,659	395,993	4.5%

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 30 de Junio de 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos)	2018	2017	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	221,370	785,436	(564,066)	(71.8%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	120,005	101,681	18,323	18.0%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,725	19,906	(8,182)	(41.1%)
Impuestos acreditables	344,591	287,883	56,709	19.7%
Otros activos circulantes	67,373	44,389	22,984	51.8%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	24,333	11,726	12,607	NA
Total del activo circulante	789,396	1,251,021	(461,625)	(36.9%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	104,659	65,499	39,159	59.8%
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,361,313	5,393,146	1,968,167	36.5%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	362,864	1,539,569	(1,176,705)	(76.4%)
Otros activos	20,636	47,441	(26,805)	(56.5%)
Inversiones en acciones	37,680	34,359	3,321	9.7%
Impuestos a la utilidad diferidos	100,051	103,775	(3,723)	(3.6%)
Crédito mercantil	332,053	277,848	54,205	19.5%
Total del activo no circulante	8,319,256	7,461,639	857,618	11.5%
Total activo	9,108,653	8,712,659	395,993	4.5%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	202,910	124,474	78,436	63.0%
Proveedores	101,975	76,144	25,832	33.9%
Pasivos acumulados	102,202	863,360	(761,159)	(88.2%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,588	10,093	10,495	NA
Impuestos por pagar	102,716	90,375	12,341	13.7%
Anticipos de clientes	52,134	49,967	2,168	4.3%
Total del pasivo circulante	582,526	1,214,413	(631,887)	(52.0%)
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,248,833	1,332,392	916,441	68.8%
Otros pasivos no circulantes	4,734	4,707	27	0.6%
Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades	813,606	695,992	117,614	16.9%
Total del pasivo no circulante	3,067,173	2,033,091	1,034,082	50.9%
Total del pasivo	3,649,699	3,247,504	402,195	12.4%
Capital contable				
Capital social	3,434,323	3,441,756	(7,433)	(0.2%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	127,131	259,073	(131,942)	(50.9%)
Utilidades retenidas	598,953	382,962	215,991	56.4%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,430,900	4,354,284	76,616	1.8%
Participación no controladora	1,028,053	1,110,871	(82,818)	(7.5%)
Total del capital contable	5,458,953	5,465,156	(6,202)	(0.1%)
Total pasivo y capital contable	9,108,652	8,712,659	395,993	4.5%

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 2T18 consideran 5,214 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,756. La integración de las 542 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁷
- ii) El efecto de 279 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 388 habitaciones de las 451 habitaciones del *Hilton Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que las operaciones de la expansión “*The Hacienda*” arrancaron a finales de marzo (63 habitaciones menos)
 - b. 264 habitaciones de las 480 habitaciones del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles durante el trimestre (216 habitaciones menos)

Las métricas operativas para el 1S18 consideran 5,079 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,756. La integración de las 677 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 245 habitaciones de Club Vacacional⁸
- ii) El efecto de 432 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 326 habitaciones de las 451 habitaciones del *Hilton Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que las operaciones de la expansión “*The Hacienda*” arrancaron a finales de marzo (125 habitaciones menos)
 - b. 264 habitaciones de las 480 habitaciones del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (216 habitaciones menos)
 - c. 440 habitaciones de las 530 habitaciones del *Krystal Resort Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (90 habitaciones menos)
 - d. 245 habitaciones de las 246 habitaciones del *Krystal Urban Cancún* estuvieron disponibles durante el periodo (1 habitación menos)

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

Habitaciones 2T18	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones 1S18	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,319	1,895	5,214	En Operación	3,256	1,823	5,079
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	192	245
No Disponibles	279	-	279	No Disponibles	432	-	432
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
Total Habitaciones	3,651	2,105	5,756	Total Habitaciones	3,741	2,015	5,756

⁷ 263 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 210 restantes son de terceros en administración. 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

⁸ 245 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 192 restantes son de terceros en administración. 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