



HOTEL reporta incrementos de 49% y 50% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente en el 1T18

Ciudad de México, a 19 de abril de 2018 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al primer trimestre del año terminado el 31 de marzo de 2018 (“1T18”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- El 23 de febrero, la Compañía anunció su Guía de Resultados 2018, anticipando: i) Ingresos Totales de Ps. 2,250 millones; y, ii) UAFIDA de Ps. 803 millones. Esta guía se preparó utilizando un tipo de cambio promedio de Ps. 19.00 por dólar americano.
- Derivado del crecimiento en ingresos y las eficiencias alcanzadas por el apalancamiento operativo, durante el 1T18, la UAFIDA¹ alcanzó los Ps. 225.6 millones, lo que representa un crecimiento de 49.8% contra el 1T17. El margen UAFIDA en el 1T18 incrementó a 39.2%.
- Los Ingresos Totales para el 1T18 alcanzaron Ps. 575.0 millones, 48.6% mayor que en el 1T17, impulsados por crecimientos de: i) 43.8% en Ingresos por Habitaciones; ii) 91.8% en Ingresos de Alimentos y Bebidas; y, iii) 8.1% en Otros Ingresos de Hoteles; que sobre-compensaron una disminución de 27.7% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- La Utilidad Neta para el 1T18 sumó Ps. 204.9 millones, un incremento de 10.8% comparado con la Utilidad de Ps.184.9 millones del 1T17. Esta variación fue impulsada por una mayor utilidad de operación, que sobre-compensó los mayores impuestos a la utilidad. El margen neto fue de 35.6% al cierre del primer trimestre de 2018.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 1T18 fue de Ps. 195.7 millones, que representa un crecimiento del 23.9% sobre los Ps. 157.9 millones del 1T17. El crecimiento fue impulsado por un mayor UAFIDA que más que compensó una salida de capital de trabajo atribuido a la incorporación de *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 3.2x al cierre del 1T18. El flujo de operación en dólares representó el 94.3% del flujo total, lo cual permite tener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 11.2%, al pasar de 5,124 en el 1T17 a 5,701 en el 1T18.
- El RevPAR² de los hoteles propios disminuyó 2.3% respecto del 1T17, derivado de una ligera reducción tanto en la Ocupación y en el ADR², asociada a la incorporación de nuevos hoteles, que se encuentran en su etapa inicial de maduración.

Cifras en miles de Pesos	Primer Trimestre				Acumulado enero - marzo			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Ingresos	574,968	387,041	187,928	48.6	574,968	387,041	187,928	48.6
UAFIDA	225,634	150,646	74,988	49.8	225,634	150,646	74,988	49.8
Margen de UAFIDA	39.2%	38.9%	0.3 pt	0.3 pt	39.2%	38.9%	0.3 pt	0.3 pt
Utilidad de Operación	171,359	110,336	61,023	55.3	171,359	110,336	61,023	55.3
Utilidad Neta	204,949	184,926	20,023	10.8	204,949	184,926	20,023	10.8
Margen de Utilidad Neta	35.6%	47.8%	(12.1 pt)	(12.1 pt)	35.6%	47.8%	(12.1 pt)	(12.1 pt)
Flujo de Operación	195,657	157,932	37,725	23.9	195,657	157,932	37,725	23.9
Ocupación	68.7%	70.3%	(1.5 pt)	(1.5 pt)	68.7%	70.3%	(1.6 pt)	(1.6 pt)
ADR	1,493	1,493	(1)	(0.1)	1,493	1,493	(1)	(0.1)
RevPAR	1,026	1,049	(24)	(2.3)	1,026	1,049	(24)	(2.3)

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:

Este primer trimestre representó un buen arranque de año para Hotel, ya que los resultados alcanzados estuvieron en línea con nuestras expectativas. En México, la actividad turística continúa registrando un fuerte crecimiento, con sólidos fundamentos. Hemos observado un aumento en el tráfico de pasajeros, tanto nacionales e internacionales, en los aeropuertos del país durante los últimos meses, de acuerdo con información pública.

Adentrándonos en los resultados del trimestre, alcanzamos sólidas cifras: Los Ingresos Totales sumaron Ps. 575.0 millones y el UAFIDA fue de Ps. 225.6 millones, 49% y 50% por arriba de lo registrado en el 1T17, respectivamente. En cuanto a hoteles propios, el RevPAR disminuyó 2.3% debido a una ligera reducción tanto en el ADR y en la Ocupación, asociada a la incorporación de nuevos hoteles, que se encuentran en su etapa inicial de maduración.

Hace algunas semanas, anunciamos la apertura de la expansión del *Hilton Puerto Vallarta* llamada “*The Hacienda*”. La expansión cuenta con 192 suites y es exclusiva para adultos. La inversión del proyecto estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 520 millones, y su apertura fue llevada a cabo en el 1T18, como se había previsto. Durante el primer trimestre, también anunciamos la firma de un nuevo Contrato de Operación del *Hyatt Place Aguascalientes*, un hotel 4 estrellas propiedad de un tercero que cuenta con 144 habitaciones, ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes. Con la incorporación de esta propiedad, hoy llegamos a la cifra de 12 hoteles de terceros que están bajo nuestra operación, una clara muestra de la confianza que los inversionistas inmobiliarios depositan en el *know-how*, experiencia y dedicación de HOTEL.

Nos sentimos cómodos de poder cumplir los estimados establecidos en nuestra Guía de Resultados 2018, en la que esperamos registrar tasas de crecimientos de 42% y 52% en Ingresos Totales y UAFIDA, respectivamente. Este crecimiento será impulsado en gran medida por las propiedades recientemente inauguradas, incluyendo *Krystal Grand Los Cabos*, la Torre “*Altitude*” del *Krystal Grand Punta Cancún*, “*The Hacienda*” del *Hilton Puerto Vallarta*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites* en la Ciudad de México. Es importante destacar que las operaciones de la expansión “*The Hacienda*” del *Hilton Puerto Vallarta* comenzarán a contribuir en los resultados de la Compañía en el segundo trimestre de este año.

HOTEL va por buen camino para convertirse en la empresa hotelera líder en México. Nuestro equipo directivo y base de colaboradores, reconocidos por su pasión y compromiso, combinados con altos niveles de eficiencia operativa y crecimiento rentable nos permitirán alcanzar nuestros objetivos. Como siempre, estamos agradecidos por 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	Sí	Guadalajara	Jalisco
2	Hilton Garden Inn Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Sí	Monterrey	Nuevo León
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Sí	Ciudad Juárez	Chihuahua
4	Krystal Urban Cancún	245	100%	Urbano	4 estrellas	>36	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
5	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	35	En Proceso	Estado de México	Estado de México
6	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	31	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	30	En Proceso	Paraíso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	27	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	25	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	21	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Krystal Pachuca	124	-	Urbano	4 estrellas	14	En Proceso	Pachuca	Hidalgo
12	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	10	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
13	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	5	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
Subtotal Urbano		2,288							
14	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
15	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Ixtapa	Guerrero
16	Krystal Resort Puerto Vallarta	476	-	Playa	5 estrellas	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
17	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Puerto Vallarta	Jalisco
18	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Sí	Acapulco	Guerrero
19	Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Sí	Cancún	Quintana Roo
20	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	10	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
21	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	5	En Proceso	Nuevo Vallarta	Jalisco
Subtotal Playa		3,413							
Total en Operación		5,701							
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		6,295							

Al cierre del 1T18, HOTEL contaba con un total de 21 hoteles en operación, de los cuales 12 son propiedad de la Compañía³ y 9 propiedad de terceros⁴. Esto representa un crecimiento de una nueva unidad en relación con los 20 hoteles operados al cierre del 1T17.

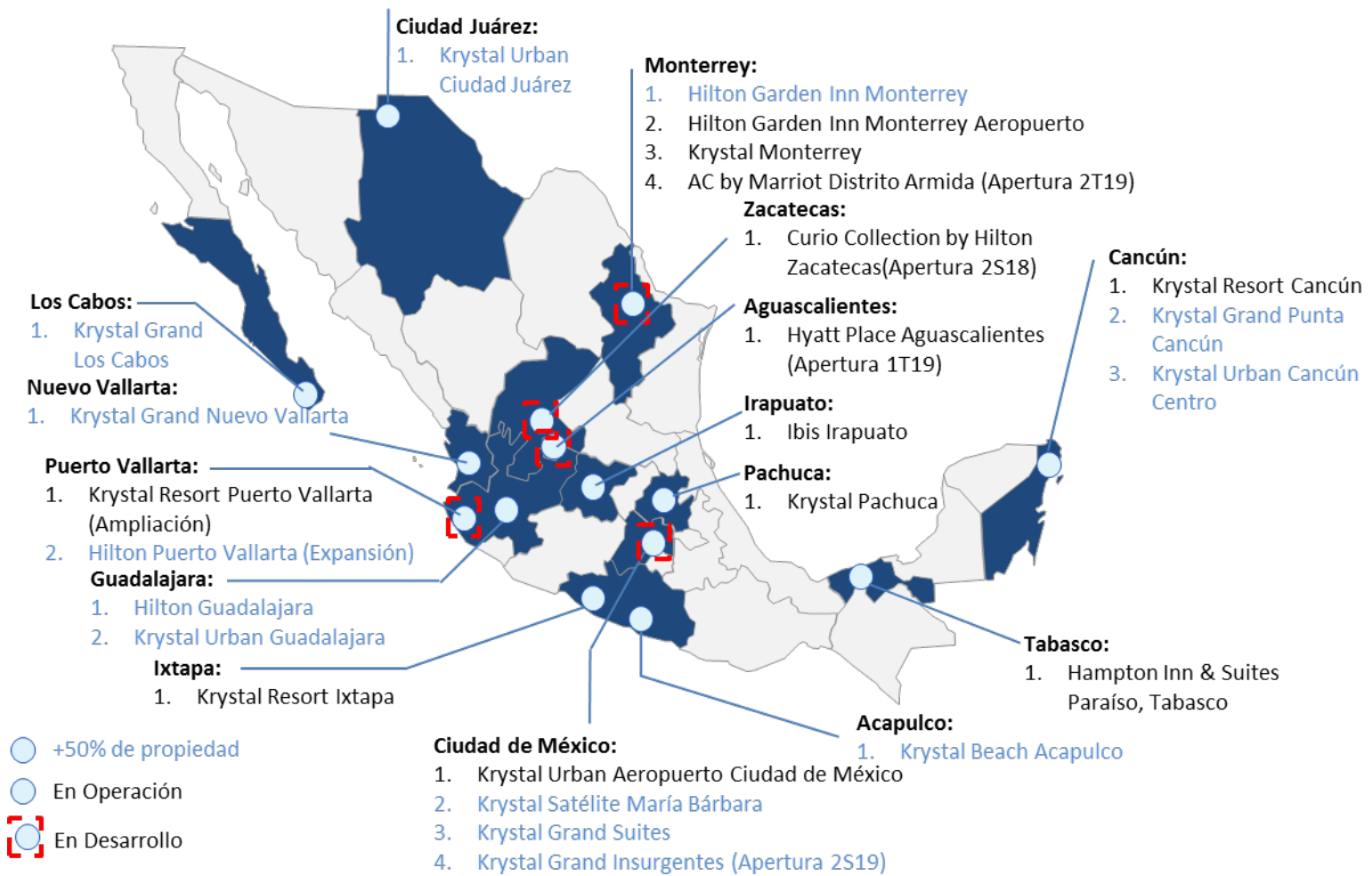
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,701, un incremento del 11.2% en comparación con las 5,124 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 577 habitaciones agregadas netas, se adicionaron 1,077 y 500 fueron descontadas por la venta del *Krystal Grand Reforma Uno*. De las 1,077 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*, 216 de la expansión del *Krystal Puerto Vallarta*, 265 de la expansión del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, 140 de la apertura del *Ibis Irapuato*, 150 de la apertura del *Krystal Grand Suites Insurgentes* y 14 de la expansión del *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 594 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros. 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 6,295 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.

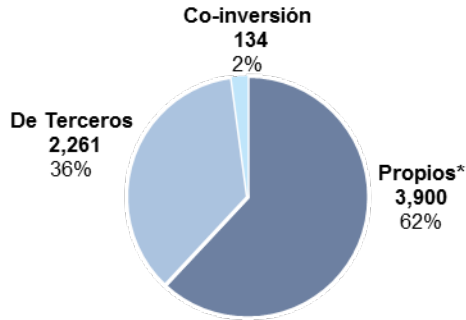
⁴ La Compañía opera el *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de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



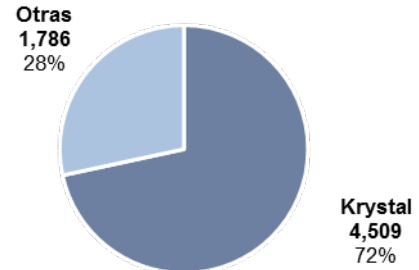
En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 1T18:

Propiedad (número de habitaciones)

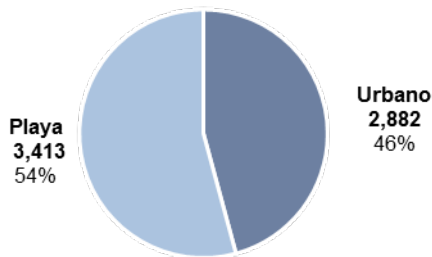


*Incluye los hoteles Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Vallarta y Krystal Grand Suites Insurgentes de los cuales somos dueños del 50% y operamos.

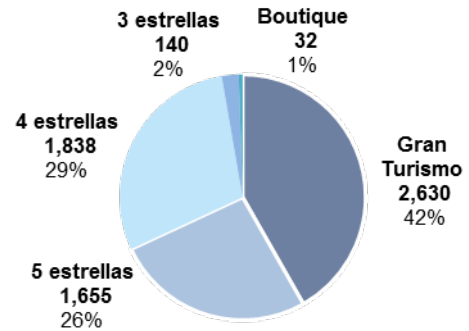
Marca (número de habitaciones)



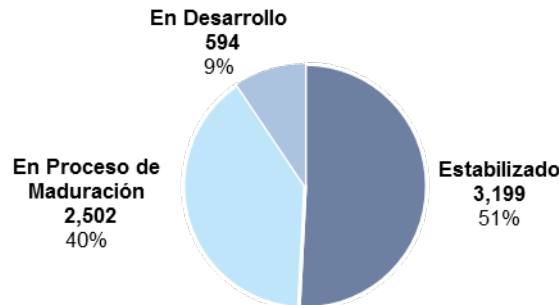
Segmento (número de habitaciones)



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 1T18, HOTEL cuenta con 12 hoteles propios y 9 hoteles de terceros en administración⁽³⁾.

De un total de 5,701 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 1T18 consideran 5,161 habitaciones hoteleras. La integración de las 540 habitaciones (137 de club vacacional y 403 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 1T18 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Cifras en Pesos		Primer trimestre				Acumulado Enero a Marzo			
		2018	2017	Var.	%Var.	2018	2017	Var.	%Var.
Clasificación de Hoteles									
Total Hoteles en Operación		21	20	1	5.0	21	20	1	5.0
Número de Habitaciones		5,161	4,360	801	18.4	5,161	4,360	801	18.4
Ocupación		69.8%	71.6%	(1.8 pt)	(1.8 pt)	69.8%	71.6%	(1.8 pt)	(1.8 pt)
ADR		1,518	1,568	(49)	(3.1)	1,518	1,568	(49)	(3.1)
RevPAR		1,059	1,122	(63)	(5.6)	1,059	1,122	(63)	(5.6)
1	Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	12	11	1	9.1	12	11	1	9.1
Número de Habitaciones		3,410	2,382	1,028	43.2	3,410	2,382	1,028	43.2
Ocupación		68.7%	70.3%	(1.5 pt)	(1.5 pt)	68.7%	70.3%	(1.5 pt)	(1.5 pt)
ADR		1,493	1,493	(1)	(0.1)	1,493	1,493	(1)	(0.1)
RevPAR		1,026	1,049	(24)	(2.3)	1,026	1,049	(24)	(2.3)
1.1	Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	7	6	1	16.7	7	6	1	16.7
Número de Habitaciones		1,971	1,621	350	21.6	1,971	1,621	350	21.6
Ocupación		72.8%	69.1%	3.6 pt	3.6 pt	72.8%	69.1%	3.6 pt	3.6 pt
ADR		1,620	1,636	(16)	(1.0)	1,620	1,636	(16)	(1.0)
RevPAR		1,179	1,131	48	4.2	1,179	1,131	48	4.2
1.2	Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	5	5	-	0.0	5	5	-	0.0
Número de Habitaciones		1,439	761	678	89.1	1,439	761	678	89.2
Ocupación		63.1%	72.7%	(9.5 pt)	(9.5 pt)	63.1%	72.7%	(9.5 pt)	(9.5 pt)
ADR		1,291	1,203	88	7.3	1,291	1,203	88	7.3
RevPAR		815	874	(59)	(6.7)	815	874	(59)	(6.7)
2	Hoteles en Administración⁽³⁾	9	9	-	0.0	9	9	-	0.0
Número de Habitaciones		1,751	1,978	(227)	(11.5)	1,751	1,978	(227)	(11.5)
Ocupación		71.8%	73.1%	(1.3 pt)	(1.3 pt)	71.8%	73.1%	(1.3 pt)	(1.3 pt)
ADR		1,566	1,653	(87)	(5.3)	1,566	1,653	(87)	(5.3)
RevPAR		1,125	1,209	(84)	(7.0)	1,125	1,209	(84)	(7.0)

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 evolucionó de hotel en etapa de maduración a estabilizado 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 de los hoteles Krystal Grand Los Cabos y Krystal Grand Nuevo Vallarta que no formaban parte del portafolio en el 1T17.

(3) El incremento en número de hoteles y habitaciones es derivado de la venta del Krystal Grand Reforma Uno que fue parcialmente compensado por la incorporación de Krystal Pachuca e Ibis Irapuato que se integraron al portafolio de operaciones después del 1T17.

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos	Primer Trimestre				Acumulado enero - marzo			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Estado de Resultados								
Ingresos Por Habitaciones	314,670	218,857	95,813	43.8	314,670	218,857	95,813	43.8
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	200,937	104,785	96,152	91.8	200,937	104,785	96,152	91.8
Otros Ingresos de Hoteles	40,800	37,737	3,063	8.1	40,800	37,737	3,063	8.1
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	18,561	25,661	(7,100)	(27.7)	18,561	25,661	(7,100)	(27.7)
Ingresos Totales	574,968	387,041	187,928	48.6	574,968	387,041	187,928	48.6
Costos y Gastos Operativos	222,889	135,196	87,694	64.9	222,889	135,196	87,694	64.9
Administración y Ventas	119,365	96,461	22,903	23.7	119,365	96,461	22,903	23.7
Otros Gastos	7,080	4,738	2,342	49.4	7,080	4,738	2,342	49.4
Depreciación	44,233	28,497	15,736	55.2	44,233	28,497	15,736	55.2
Total Costos y Gastos	393,568	264,893	128,675	48.6	393,568	264,893	128,675	48.6
Total Gastos No Recurrentes	10,042	11,812	(1,770)	(15.0)	10,042	11,812	(1,770)	(15.0)
UAFIDA	225,634	150,646	74,988	49.8	225,634	150,646	74,988	49.8
Margen de UAFIDA (%)	39.2%	38.9%	0.3 pt	0.3 pt	39.2%	38.9%	0.3 pt	0.3 pt
Utilidad de Operación	171,359	110,336	61,023	55.3	171,359	110,336	61,023	55.3
Margen de Utilidad de Operación (%)	29.8%	28.5%	1.3 pt	1.3 pt	29.8%	28.5%	1.3 pt	1.3 pt
Costo Financiero neto	93,900	98,220	(4,320)	(4.4)	93,900	98,220	(4,320)	(4.4)
Impuestos a la utilidad	61,219	24,265	36,953	NA	61,219	24,265	36,953	NA
Utilidad Neta	204,949	184,926	20,023	10.8	204,949	184,926	20,023	10.8
Margen de Utilidad Neta (%)	35.6%	47.8%	(12.1 pt)	(12.1 pt)	35.6%	47.8%	(12.1 pt)	(12.1 pt)
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	151,504	146,523	4,980	3.4	151,504	146,523	4,980	3.4
Participación no controladora	53,446	38,403	15,043	39.2	53,446	38,403	15,043	39.2

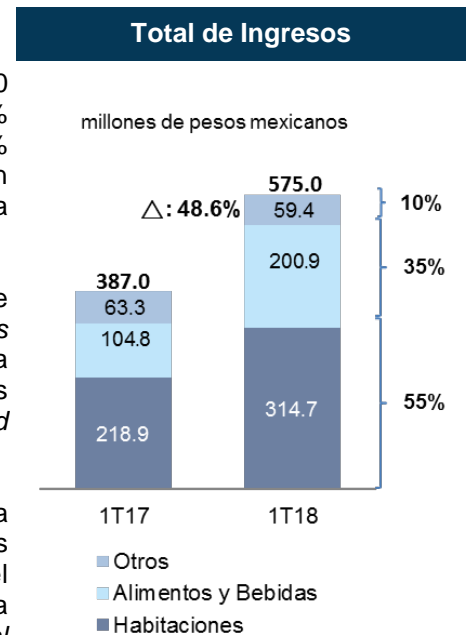
Ingresos Totales

En el 1T18, los Ingresos Totales incrementaron 48.6%, al pasar de Ps. 387.0 millones en 1T17 a Ps. 575.0 millones, impulsados por un crecimiento de 43.8% en Ingresos por Habitaciones, 91.8% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, y 8.1% en Otros Ingresos de Hoteles, que sobre-compensaron la caída de 27.7% 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 sólido desempeño de las propiedades estabilizadas, incluyendo los *Krystal Beach Acapulco* y *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Los Ingresos por Habitaciones en el 1T18 tuvieron un incremento del 43.8% contra el 1T17, derivado de un crecimiento del 43.2% en el número de habitaciones propias en operación que sobre-compensó una disminución de 2.3% en el RevPAR, que a su vez estuvo compuesta por un ADR estable y una ligera caída en Ocupación debido a la adición al portafolio de *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

Durante 1T18 el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 21.6% en el número de habitaciones operadas, acompañado por un incremento de 4.2% en el RevPAR, impulsado por un aumento de 3.6 puntos porcentuales



en la Ocupación, que sobre-compensó una caída de 1.0% en el ADR. El incremento en el número de habitaciones se debió a la incorporación del *Krystal Urban Cancún* 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 un incremento de 89.1% en el número de habitaciones por la integración del *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* al portafolio. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, incluyendo la evolución del *Krystal Urban Cancún* a una propiedad estabilizada, el RevPAR disminuyó 6.7%, debido a una caída de 9.5 puntos porcentuales en Ocupación que fue parcialmente compensada por un incremento de 7.3% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 91.8%, al pasar de Ps. 104.8 millones en el 1T17 a Ps. 200.9 millones en el 1T18, impulsados por la integración de *Krystal Grand Los Cabos* y *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 8.1%, al pasar de Ps. 37.7 millones en el 1T17 a Ps. 40.8 millones en el 1T18, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros disminuyeron 27.7% respecto del 1T17, debido al efecto combinado de una contracción de 11.5% en el número de habitaciones en operación durante el periodo y una disminución de 7.0% en el RevPAR, misma que fue originada por la caída de 1.3 puntos porcentuales en Ocupación y la disminución de 5.3% 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

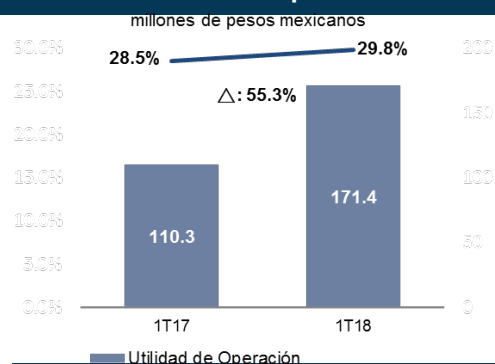
Costos y Gastos Operativos incrementaron 64.9%, al pasar de Ps. 135.2 millones en el 1T17 a Ps. 222.9 millones en el 1T18. El incremento se debió, principalmente, a los mayores costos directos y al incremento en cuotas por departamento, derivado de la incorporación de *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* al portafolio. Dichos hoteles no han llegado a su madurez, sin embargo ya cuentan con la mayoría de los costos operativos.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 23.7%, de Ps. 96.5 millones en el 1T17 a Ps. 119.4 millones en el 1T18. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 20.8% de los Ingresos Totales en el 1T18, en comparación con el 24.9% del 1T17. Este resultado se obtuvo gracias al esfuerzo continuo de la Compañía para reducir costos y gastos.

Utilidad de Operación

Durante el 1T18, la Utilidad de Operación incrementó 55.3% de Ps. 110.3 millones en el 1T17 a Ps. 171.4 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 incrementó en 1.3 puntos porcentuales de 28.5% en el 1T17 a 29.8% en el 1T18, debido principalmente a las mayores eficiencias operativas alcanzadas.

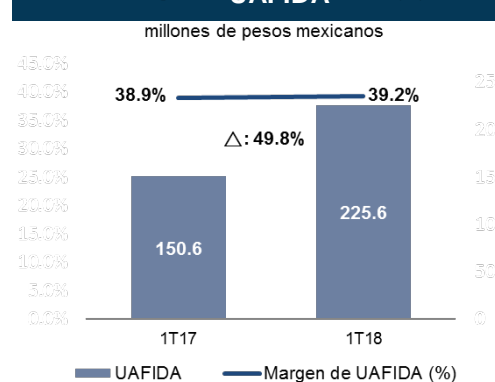
Utilidad de Operación



UAFIDA

Para el 1T18, la UAFIDA alcanzó Ps. 225.6 millones en comparación con los Ps. 150.6 millones en el 1T17, lo que representa un incremento de 49.8%. El margen UAFIDA del 1T18 incrementó 0.3 puntos porcentuales, de 38.9% en el 1T17 a 39.2% en el 1T18.

UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	1T18	1T17	% Var.	2018	2017	% Var.
Utilidad de Operación	171,359	110,336	55.3	171,359	110,336	55.3
(+) Depreciación	44,233	28,497	55.2	44,233	28,497	55.2
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	6,126	10,844	(43.5)	6,126	10,844	(43.5)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	3,916	968	NA	3,916	968	NA
UAFIDA	225,634	150,646	49.8	225,634	150,646	49.8
Margen UAFIDA	39.2%	38.9%	0.3 pt	39.2%	38.9%	0.3 pt

Costo Financiero Neto

Para el 1T18, el Costo Financiero Neto pasó de una ganancia de Ps. 98.2 millones en el 1T17 a una ganancia de Ps. 93.9 millones. Este resultado se atribuye en gran medida a la utilidad cambiaria generada por el efecto de valuación a mercado del menor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 184.9 millones en el 1T17 a Ps. 204.9 millones en el 1T18, lo que representó un incremento de 10.8%, impulsado por la utilidad cambiaria mencionada líneas arriba y una mayor utilidad de operación, que sobrecompensaron los mayores impuestos a la utilidad debido a una baja base de comparación en 2017. El margen neto en el 1T18 fue de 35.6%, que se compara con el 47.8% del 1T17, representando una disminución de 12.1 puntos porcentuales.

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

Cifras en miles de Pesos									
Flujo de Efectivo	Primer Trimestre				Acumulado Enero-Marzo				
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.	
Flujos de efectivo de actividades de operación									
Utilidad neta	204,949	184,926	20,023	10.8	204,949	184,926	20,023	10.8	
Depreciación y amortización	44,233	28,497	15,736	55.2	44,233	28,497	15,736	55.2	
Impuestos a la utilidad	61,219	24,265	36,954	NA	61,219	24,265	36,954	NA	
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(133,177)	(118,908)	(14,269)	12.0	(133,177)	(118,908)	(14,269)	12.0	
Gasto por Intereses, neto	29,646	8,693	20,953	NA	29,646	8,693	20,953	NA	
Otros costos financieros	1,534	1,136	398	35.1	1,534	1,136	398	35.1	
Participación no controladora	(909)	(635)	(274)	43.2	(909)	(635)	(274)	43.2	
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	207,495	127,974	79,521	62.1	207,495	127,974	79,521	62.1	
Capital de Trabajo	(11,838)	29,958	(41,796)	NA	(11,838)	29,958	(41,796)	NA	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	195,657	157,932	37,725	23.9	195,657	157,932	37,725	23.9	
Partidas No Recurrentes	(47,252)	(24,908)	(22,344)	89.7	(47,252)	(24,908)	(22,344)	89.7	
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	148,405	133,024	15,381	11.6	148,405	133,024	15,381	11.6	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:	(89,748)	(767,565)	677,817	(88.3)	(89,748)	(767,565)	677,817	(88.3)	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:	(67,302)	(57,701)	(9,601)	16.6	(67,302)	(57,701)	(9,601)	16.6	
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(8,645)	(692,242)	683,597	(98.8)	(8,645)	(692,242)	683,597	(98.8)	
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	288,015	1,731,587	(1,443,572)	(83.4)	288,015	1,731,587	(1,443,572)	(83.4)	
Efectivo y equivalentes al final del periodo	279,370	1,039,345	(759,975)	(73.1)	279,370	1,039,345	(759,975)	(73.1)	
Efectivo en adquisición de negocio	-	3,720	(3,720)	NA	-	3,720	(3,720)	NA	
Total Efectivo al final del periodo	279,370	1,043,065	(763,695)	(73.2)	279,370	1,043,065	(763,695)	(73.2)	

Al cierre del 1T18, el flujo de operación fue de Ps. 195.6 millones, en comparación con Ps. 157.9 millones en el 1T17, lo cual representa un crecimiento del 23.9%, que fue impulsado por un mayor UAFIDA que más que compensó una salida de capital de trabajo atribuido a la incorporación de *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Marzo-18	Marzo -17	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	279,370	1,043,065	(763,696)	(73.2%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	238,979	158,042	80,937	51.2%
Impuestos acreditables	340,566	260,069	80,497	31.0%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	22,472	11,621	10,851	93.4%
Total del activo circulante	881,387	1,472,797	(591,411)	(40.2%)
Efectivo restringido	97,245	67,429	29,816	44.2%
Inmuebles, mobiliario y equipo	6,754,213	5,096,520	1,657,693	32.5%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	898,427	928,535	(30,108)	(3.2%)
Otras Partidas de activo no circulante	491,580	295,492	196,088	66.4%
Total del activo no circulante	8,241,465	6,387,975	1,853,489	29.0%
Total Activo	9,122,851	7,860,773	1,262,078	16.1%
Vencimientos circulantes de la deuda	169,525	126,622	42,904	33.9%
Otros pasivos circulantes	424,776	1,292,922	(868,145)	(67.1%)
Total del pasivo circulante	594,301	1,419,543	(825,242)	(58.1%)
Deuda a largo plazo	2,160,367	1,405,874	754,492	53.7%
Otros pasivos no circulantes	824,823	84,981	739,842	NA
Total del pasivo no circulante	2,985,189	1,490,855	1,494,334	NA
Total del capital contable	5,543,360	4,950,375	592,985	12.0%
Total Pasivo y Capital	9,122,851	7,860,773	1,262,078	16.1%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 1T18, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 279.4 millones. De este saldo, Ps. 112.6 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 166.8 millones está en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó en un 51.2%, de Ps. 158.0 millones en el 1T17 a Ps. 239.0 millones para el 1T18, impulsado por la incorporación de *Krystal Grand Los Cabos* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 6,754.2 millones al cierre del 1T18, un incremento de 32.5% respecto a los Ps. 5,096.5 millones al cierre del 1T17. 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	1T18		Acumulado Enero - Marzo	
	1T18	% Total	1T18	% Total
Hoteles en desarrollo	88,346	83.1%	88,346	83.1%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	2,404	2.3%	2,404	2.3%
Capex ordinario	15,565	14.6%	15,565	14.6%
Total Capex	106,314	100.0%	106,314	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 1T18, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 1,953.3 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA últimos 12 meses de 3.2x. El 84.2% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 4.36%, y el 15.8% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 10.42%. Adicionalmente, el 94.4% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 1T18, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 7.0%, pasando de Ps. 19.7374 al 31 de diciembre de 2017 a Ps. 18.3445 al 31 de marzo de 2018, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 1T18, la posición corta en dólares americanos fue de USD 93.1 millones o el equivalente a Ps. 1,708.5 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.

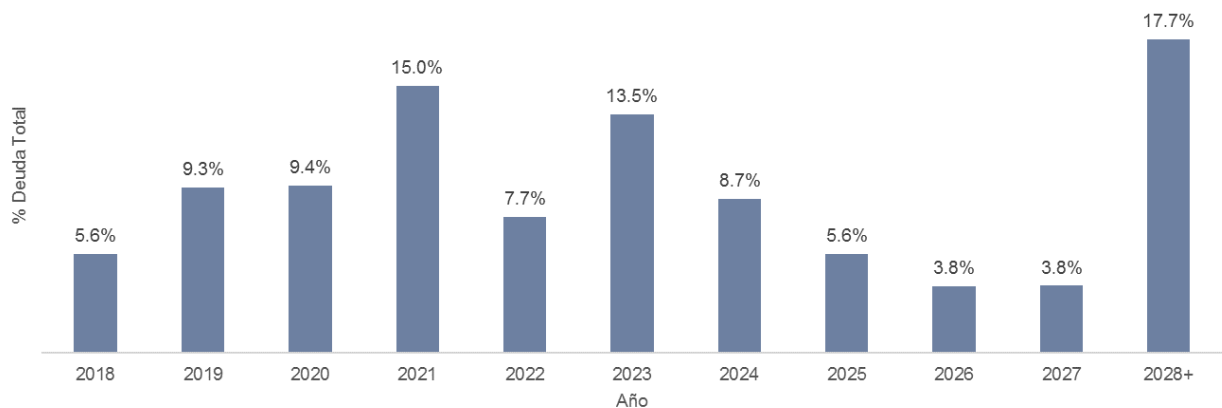
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	29,302	140,223	169,525
Largo Plazo	337,921	1,822,446	2,160,367
Total	367,223	1,962,669	2,329,892
% Total	15.8%	84.2%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	10.42%	4.36%	5.32%
Efectivo y equivalentes	112,605	166,765	279,370
Efectivo restringido	9,798	87,447	97,245
Caja y bancos**	122,403	254,211	376,615
Deuda Neta	244,820	1,708,457	1,953,277

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de marzo 2018) 3.2x

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

**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

Perfil de Vencimientos de la Deuda de Grupo Hotelero Santa Fe
al 31 de marzo de 2018



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 31 de marzo del 2018, que fue de 18.3445 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos mexicanos	Primer Trimestre 2018			Acumulado al 31 de Marzo 2018		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	330,651	244,317	574,968	330,651	244,317	574,968
% de Ingresos Totales	57.5%	42.5%	100.0%	57.5%	42.5%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	352,657	40,911	393,568	352,657	40,911	393,568
(-) Gastos No Recurrentes	10,042	-	10,042	10,042	-	10,042
Utilidad de Operación	(32,047)	203,406	171,359	(32,047)	203,406	171,359
(+) Depreciación	44,233	-	44,233	44,233	-	44,233
Flujo de Operación	12,186	203,406	215,592	12,186	203,406	215,592
% de Flujo de Operación Total	5.7%	94.3%	100.0%	5.7%	94.3%	100.0%
Interés	3,227	33,091	36,318	3,227	33,091	36,318
Capital	7,359	25,488	32,847	7,359	25,488	32,847
Total Servicio de Deuda	10,586	58,579	69,165	10,586	58,579	69,165
Ratio de Cobertura de Intereses 1	3.8x	6.1x	5.9x	3.8x	6.1x	5.9x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	1.2x	3.5x	3.1x	1.2x	3.5x	3.1x

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

Durante el 1T18, aproximadamente el 42.5% de los ingresos y el 94.3% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital, a razón de 3.5x para el 1T18; 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 1T18, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 3.1x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 254.2 millones de pesos al cierre del 1T18, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 1T18 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 26 de enero, la Compañía anunció la renovación del contrato de prestación de servicios de formador de mercado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero. UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero, en su carácter de formador de mercado, continuará operando las acciones de HOTEL que se encuentran listadas en la Bolsa Mexicana de Valores. Con la renovación del programa de formado de mercado, junto con el fondo de recompra autorizado por su Consejo de Administración, HOTEL reafirma su compromiso con sus inversionistas de mantener esfuerzos para proporcionar mayor liquidez a sus acciones.
- El 12 de febrero, la Compañía anunció la firma de un Contrato de Operación del hotel 4 estrellas *Hyatt Place Aguascalientes*, ubicado en Aguascalientes, que cuenta con 144 habitaciones. Dicho hotel está en construcción y se espera sea inaugurado en el 1T19. Este Contrato de Operación está en línea con la estrategia de expansión de la Compañía, la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de ciudad, mediante hoteles con ubicaciones estratégicas y que contempla la operación de marcas de terceros.
- El 23 de febrero, la Compañía anunció su Guía de Resultados 2018, anticipando: i) Ingresos Totales de Ps. 2,250 millones; y, ii) UAFIDA de Ps. 803 millones. Esta guía se preparó utilizando un tipo de cambio promedio de Ps. 19.00 por dólar americano.
- El 2 de abril, la Compañía anunció la apertura de la expansión del *Hilton Puerto Vallarta* llamada "*The Hacienda*". La expansión cuenta con 192 suites y es exclusiva para adultos. La inversión del proyecto estuvo en línea con nuestro presupuesto de Ps. 520 millones, y su apertura fue llevado a cabo en el 1T18, como se había previsto.

Datos de la Conferencia Telefónica del 1T18:

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

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

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

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

Clave de la Conferencia: HOTEL 000

Webcast: El *webcast* se llevará a cabo en inglés, y para seguir la presentación 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
 Periodo de tres meses terminados al 31 de marzo, 2018 y 2017
 (Miles de pesos mexicanos)

	Primer Trimestre				Acumulado enero - marzo			
	2018	2017	Var.	%Var.	2018	2017	Var.	%Var.
INGRESOS								
Habitaciones	314,670	218,857	95,813	43.8	314,670	218,857	95,813	43.8
Alimentos y Bebidas	200,937	104,785	96,152	91.8	200,937	104,785	96,152	91.8
Otros Ingresos de Hoteles	40,800	37,737	3,063	8.1	40,800	37,737	3,063	8.1
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	18,561	25,661	(7,100)	(27.7)	18,561	25,661	(7,100)	(27.7)
TOTAL INGRESOS	574,968	387,041	187,928	48.6	574,968	387,041	187,928	48.6
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	222,889	135,196	87,694	64.9	222,889	135,196	87,694	64.9
Administración y ventas	119,365	96,461	22,903	23.7	119,365	96,461	22,903	23.7
Predial y seguros	7,080	4,738	2,342	49.4	7,080	4,738	2,342	49.4
Depreciación y Amortización	44,233	28,497	15,736	55.2	44,233	28,497	15,736	55.2
TOTAL COSTOS Y GASTOS	393,568	264,893	128,675	48.6	393,568	264,893	128,675	48.6
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	6,126	10,844	(4,719)	(43.5)	6,126	10,844	(4,719)	(43.5)
Otros gastos no recurrentes	3,916	968	2,949	NA	3,916	968	2,949	NA
UAFIDA	225,634	150,646	74,988	49.8	225,634	150,646	74,988	49.8
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>39.2%</i>	<i>38.9%</i>	<i>0.3 pt</i>	<i>0.3 pt</i>	<i>39.2%</i>	<i>38.9%</i>	<i>0.3 pt</i>	<i>0.3 pt</i>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	171,359	110,336	61,023	55.3	171,359	110,336	61,023	55.3
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>29.8%</i>	<i>28.5%</i>	<i>1.3 pt</i>	<i>1.3 pt</i>	<i>29.8%</i>	<i>28.5%</i>	<i>1.3 pt</i>	<i>1.3 pt</i>
Gasto por intereses, neto	(29,646)	(8,693)	(20,953)	NA	(29,646)	(8,693)	(20,953)	NA
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	125,080	108,049	17,031	15.8	125,080	108,049	17,031	15.8
Otros costos financieros	(1,534)	(1,136)	(398)	35.0	(1,534)	(1,136)	(398)	35.0
Costo financiero, neto	93,900	98,220	(4,320)	(4.4)	93,900	98,220	(4,320)	(4.4)
Participación en resultados de inversiones permanentes	909	635	274	43.2	909	635	274	43.2
Utilidad antes de Impuestos	266,168	209,191	56,977	27.2	266,168	209,191	56,977	27.2
Impuestos a la utilidad	61,219	24,265	36,953	NA	61,219	24,265	36,953	NA
Utilidad Neta	204,949	184,926	20,023	10.8	204,949	184,926	20,023	10.8
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>35.6%</i>	<i>47.8%</i>	<i>(12.1 pt)</i>	<i>(12.1 pt)</i>	<i>35.6%</i>	<i>47.8%</i>	<i>(12.1 pt)</i>	<i>(12.1 pt)</i>
Ganancias atribuibles a :								
Propietarios de la compañía	151,504	146,523	4,980	3.4	151,504	146,523	4,980	3.4
Participación no controladora	53,446	38,403	15,043	39.2	53,446	38,403	15,043	39.2

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de Marzo de 2018 y 2017
(Miles de pesos mexicanos)

(Miles de pesos mexicanos)	2018	2017	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	279,370	1,043,065	(763,696)	(73.2%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	186,684	112,622	74,062	65.8%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6,035	16,864	(10,829)	(64.2%)
Impuestos acreditables	340,566	260,069	80,497	31.0%
Otros activos circulantes	46,260	28,556	17,704	62.0%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	22,472	11,621	10,851	93.4%
Total del activo circulante	881,387	1,472,797	(591,411)	(40.2%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	97,245	67,429	29,816	44.2%
Inmuebles, mobiliario y equipo	6,754,213	5,096,520	1,657,693	32.5%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	898,427	928,535	(30,108)	(3.2%)
Otros activos	20,035	41,423	(21,389)	(51.6%)
Inversiones en acciones	36,785	33,562	3,223	9.6%
Impuestos a la utilidad diferidos	102,707	112,512	(9,805)	(8.7%)
Crédito mercantil	332,053	107,994	224,058	NA
Total del activo no circulante	8,241,465	6,387,975	1,853,489	29.0%
Total activo	9,122,851	7,860,773	1,262,078	16.1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	169,525	126,622	42,904	33.9%
Proveedores	127,459	78,326	49,133	62.7%
Pasivos acumulados	94,941	1,097,299	(1,002,358)	(91.3%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18,247	7,135	11,112	NA
Impuestos por pagar	130,850	68,866	61,985	90.0%
Anticipos de clientes	53,279	41,296	11,983	29.0%
Total del pasivo circulante	594,301	1,419,543	(825,242)	(58.1%)
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,160,367	1,405,874	754,492	53.7%
Otros pasivos no circulantes	4,764	4,785	(22)	(0.5%)
Impuesto sobre la renta por reinversión de utilidades	820,059	80,196	739,863	NA
Total del pasivo no circulante	2,985,189	1,490,855	1,494,334	NA
Total del pasivo	3,579,491	2,910,398	669,092	23.0%
Capital contable				
Capital social	3,440,911	3,441,501	(589)	(0.0%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	204,949	184,926	20,023	10.8%
Utilidades retenidas	598,953	382,962	215,991	56.4%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,515,307	4,279,882	235,425	5.5%
Participación no controladora	1,028,053	670,493	357,560	53.3%
Total del capital contable	5,543,360	4,950,375	592,985	12.0%
Total pasivo y capital contable	9,122,851	7,860,773	1,262,078	16.1%

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodo de tres meses terminados el 31 de marzo, 2018 y 2017

Cifras en miles de Pesos	Primer Trimestre		Acumulado Enero-Marzo	
	2018	2017	2018	2017
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	204,949	184,926	204,949	184,926
Depreciación y amortización	44,233	28,497	44,233	28,497
Impuestos a la utilidad	61,219	24,265	61,219	24,265
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(133,177)	(118,908)	(133,177)	(118,908)
Gasto por Intereses, neto	29,646	8,693	29,646	8,693
Otros costos financieros	1,534	1,136	1,534	1,136
Participación no controladora	(909)	(635)	(909)	(635)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	207,495	127,974	207,495	127,974
Cuentas por cobrar a clientes	(51,497)	(20,150)	(51,497)	(20,150)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,432	(3,074)	3,432	(3,074)
Otros activos circulantes	(13,136)	(5,060)	(13,136)	(5,060)
Impuestos acreditables	28,169	(3,886)	28,169	(3,886)
Proveedores	17,915	4,734	17,915	4,734
Pasivos acumulados	857	36,214	857	36,214
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,323	3,746	2,323	3,746
Anticipos de clientes	12,689	15,922	12,689	15,922
Impuestos por pagar	(12,589)	1,512	(12,589)	1,512
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	195,657	157,932	195,657	157,932
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados	-	-	-	-
Impuestos pagados	(28,480)	(24,908)	(28,480)	(24,908)
Utilidad en adquisición de moneda	(18,772)	-	(18,772)	-
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	148,405	133,024	148,405	133,024
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:				
Cambio en efectivo restringido	6,410	5,880	6,410	5,880
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(106,314)	(172,036)	(106,314)	(172,036)
Adquisición de negocio (KGLC y KGNV)	-	(610,226)	-	(610,226)
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	1,704	(51)	1,704	(51)
Inversión en asociada	94	(20)	94	(20)
Otros activos y pasivos netos	1,686	(511)	1,686	(511)
Intereses ganados	6,672	9,399	6,672	9,399
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(89,748)	(767,565)	(89,748)	(767,565)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	-	-	-	-
Sobreasignación por cobrar	-	27	-	27
Incremento neto en capital pagado de compañías controladas	-	-	-	-
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	-	-	-
Recompra de acciones	(651)	10,262	(651)	10,262
Préstamos obtenidos	-	-	-	-
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(66,651)	(67,990)	(66,651)	(67,990)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(67,302)	(57,701)	(67,302)	(57,701)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(8,645)	(692,242)	(8,645)	(692,242)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	288,015	1,731,587	288,015	1,731,587
Efectivo y equivalentes al final del periodo	279,370	1,039,345	279,370	1,039,345
Efectivo en adquisición de negocio	-	3,720	-	3,720
Total Efectivo al final del periodo	279,370	1,043,065	279,370	1,043,065

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 1T18 consideran 5,161 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,701. La integración de las 540 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 137 habitaciones de Club Vacacional⁷
- ii) El efecto de 403 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con
 - a. 264 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 (187 habitaciones menos)
 - b. 260 habitaciones de las 476 habitaciones del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que inició sus operaciones a finales de marzo (216 habitaciones menos)

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

Habitaciones 1T18	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,410	1,751	5,161
Club Vacacional	53	84	137
No Disponibles	187	216	403
En Remodelación	-	-	-
Total Habitaciones	3,650	2,051	5,701

⁷El 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.