



HOTEL reporta incrementos de 31% y 28% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente para el 2018

Ciudad de México, a 21 de febrero de 2019 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al cuarto trimestre (“4T18”) y año completo terminados el 31 de diciembre 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

- En el 2018, la UAFIDA alcanzó un monto de Ps. 675.8 millones, ligeramente por encima de nuestra guía actualizada de resultados estimados para el año 2018, representando un incremento de 27.9% respecto al 2017.
- Los Ingresos Totales sumaron Ps. 2,064.9 millones en el 2018, ligeramente superior a nuestra guía actualizada de resultados 2018, registrando un incremento de 30.6% en comparación con el 2017.
- Los Ingresos Totales para el 4T18 alcanzaron los Ps. 542.7 millones, 23.0% mayor que en el 4T17, impulsados por crecimientos de: i) 9.7% en Ingresos por Habitaciones; ii) 36.4% en Ingresos de Alimentos y Bebidas (principalmente todo incluido); iii) 76.7% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 17.2% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- Durante el 4T18, la UAFIDA¹ alcanzó los Ps. 173.3 millones, lo que representa un crecimiento de 18.2% contra el 4T17, debido al crecimiento en ingresos. El margen UAFIDA se ubicó en 31.9% en el 4T18.
- Se registró una Utilidad Neta de Ps. 17.1 millones en el 4T18, debido a una mayor utilidad de operación combinada con una menor pérdida cambiaria, una disminución en costos financieros e impuestos a la utilidad en comparación con el 4T17.
- El Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación para el 4T18 fue de Ps. 167.5 millones, que representa un crecimiento del 11.9% sobre los Ps. 149.7 millones del 4T17. El crecimiento se debió principalmente al aumento en la utilidad neta.
- La Deuda Neta/UAFIDA (UDM) presentó una razón de 4.1x al cierre del 4T18. El flujo de operación en dólares representó el 79.7% del total, lo cual permite mantener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El portafolio total de HOTEL ascendió a 6,808 habitaciones y 27 hoteles al cierre del 4T18, aumentando 10.9% respecto a las 6,137 habitaciones del 4T17.
- El RevPAR² de los hoteles propios registró una disminución de 9.0% en el 4T18 respecto del 4T17, derivado de una caída de 3.5 puntos porcentuales en la ocupación combinado con una disminución de 3.5% en el ADR². La menor ocupación se debió a los efectos de los factores externos mencionados en el reporte trimestral del 3T18.
- La Compañía anunció su guía de resultados estimados para el año 2019. Ingresos 2019e: Ps. 2,330 (+13% vs 2018) millones. UAFIDA 2019e: Ps. 780 millones (+15% vs 2018). Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00.

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Ingresos	542,741	441,308	101,433	23.0	2,064,941	1,581,496	483,445	30.6
UAFIDA	173,338	146,683	26,655	18.2	675,794	528,200	147,594	27.9
Margen de UAFIDA	31.9%	33.2%	(1.3 pt)	(1.3 pt)	32.7%	33.4%	(0.7 pt)	(0.7 pt)
Utilidad de Operación	111,484	78,501	32,983	42.0	450,554	335,065	115,490	34.5
Utilidad Neta	17,076	(116,838)	133,914	NA	267,337	187,382	79,955	42.7
Margen de Utilidad Neta	3.1%	(26.5%)	29.6 pt	29.6 pt	12.9%	11.8%	1.1 pt	1.1 pt
Flujo de Operación	167,533	149,653	17,880	11.9	668,569	518,491	150,078	28.9
Ocupación	57.5%	61.0%	(3.5 pt)	(3.5 pt)	61.5%	63.6%	(2.2 pt)	(2.2 pt)
ADR	1,402	1,452	(50)	(3.5)	1,422	1,404	18	1.3
RevPAR	806	886	(80)	(9.0)	875	893	(18)	(2.0)

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 Vicepresidente Ejecutivo

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

El 2018 fue un año de sólidos resultados para la Compañía, y el cuarto trimestre no fue la excepción. En México, el turismo registró un crecimiento ralentizado comparado con años anteriores, no obstante, continúa mostrando sólidos fundamentales subyacentes. En 2018, de acuerdo con la Organización Mundial de Turismo, México ocupa el sexto lugar en la clasificación de países con mayor recepción de turistas internacionales, marcando un nuevo hito para el país. Asimismo, la llegada de turistas internacionales a México aumentó 5.5%, alcanzando 41 millones. De igual manera, los ingresos por turismo internacional incrementaron 5.5%, sumando US\$ 22 mil millones. Lo anterior, a pesar de que el sector fue impactado por una ralentización económica atribuida al año electoral en el país, así como a la cantidad y duración inusual del sargazo en Cancún y la Riviera Maya.

En lo que se refiere a nuestros resultados anuales, registramos sólidos crecimientos de 30% y 28% en Ingresos Totales y UAFIDA, respectivamente. Respecto a los indicadores operativos de los hoteles propios, el RevPAR se contrajo 2.0%, comportamiento que se atribuye a la disminución de 2.1 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, la cual fue parcialmente compensada por el incremento de 1.3% en el ADR. La disminución en la tasa de ocupación se debe a los factores internos como externos mencionados en nuestro reporte del 3T18.

En el transcurso del año anunciamos la firma de una alianza estratégica con AMResorts. Con esta alianza estratégica, se implementó un *co-branding* transicional entre las marcas *Reflect® Resorts & Spas* and *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, esperamos incrementar significativamente las ventas de estos tres hoteles en los siguientes años, alcanzar un mayor porcentaje de ventas en dólares, así como un acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Iniciamos la integración de estos hoteles en el 3T18, donde subestimamos el efecto a corto plazo; sin embargo, hemos comenzamos a observar una mejora en las tendencias operativas y estamos convencidos de que fue la decisión correcta para el mediano y largo plazo.

Durante 2018, también se realizaron 4 aperturas de hoteles y 2 cambios de marca en nuestras propiedades. Primeramente, adquirimos el 50% de un hotel gran turismo en León y meses después anunciamos la firma de un contrato con la franquicia Hyatt por esta propiedad, misma que pronto será el hotel *Hyatt Centric Campestre León*. También anunciamos la firma de una alianza estratégica con un grupo privado de inversionistas y AMResorts con el objetivo de desarrollar el hotel *Breathless Tulum Resort & Spa*, de la categoría Gran Turismo con 300 habitaciones donde tendremos una participación del 25%. En cuanto a contratos de Administración, incorporamos los hoteles *DoubleTree by Hilton Toluca* y *Hyatt Place Aguascalientes*, los cuales serán inaugurados durante el 1T19. Y, por último, anunciamos la firma de un segundo contrato con la franquicia Hyatt por el hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City* (previamente *Krystal Grand Insurgentes*), el cual se espera entre en operación en el 2T20.

En Julio, anunciamos dos cambios de título en nuestro Equipo Directivo. Primero, mi nombramiento como Vicepresidente Ejecutivo, enfocado en la expansión, desarrollo y estrategia de la Compañía, así como finanzas corporativas y relación con inversionistas. Segundo, el nombramiento de Francisco Medina Elizalde como Director General de la Compañía, quien continuará supervisando la operación de la Compañía.

Por último, quiero destacar que ninguno de estos logros hubiera sido posible sin el apoyo de nuestros dedicados colaboradores, experimentado equipo directivo y la invaluable confianza depositada en nosotros por 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	Krystal Urban 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	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	35	En Proceso	Paraíso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	33	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	31	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	27	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	16	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	11	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	1	En Proceso	León	Guanajuato
Subtotal Urbano		2,305							
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	Reflect Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
20	Reflect Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	16	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
21	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	11	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
Subtotal Playa		3,467							
Total en Operación		5,772							
22	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 2T-20		Ciudad de México	Ciudad de México
23	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2S-19		Monterrey	Nuevo Leon
24	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-19		Zacatecas	Zacatecas
25	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-19		Aguascalientes	Aguascalientes
26	DoubleTree by Hilton Toluca	142	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-19		Toluca	Estado de México
27	Breathless Tulum Resort & Spa	300	25%	Playa	Gran Turismo	Apertura estimada 2S-21		Tulum	Quintana Roo
Total en Construcción		1,036							
Total		6,808							

Al cierre del 4T18, HOTEL contaba con un total de 21 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía³ y 8 propiedad de terceros⁴.

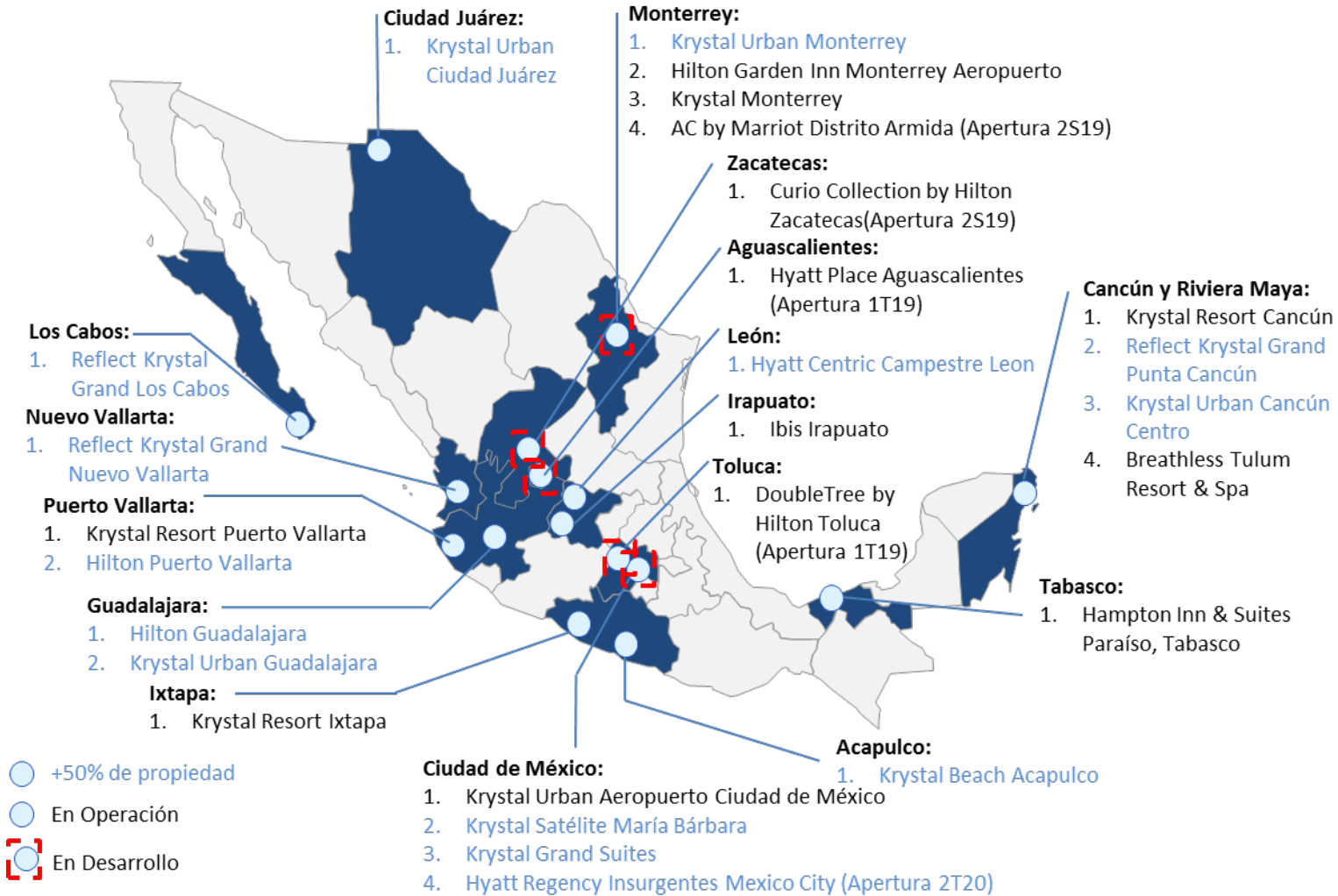
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,772, un incremento de 9.3% en comparación con las 5,279 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 493 habitaciones netas adicionadas, 140 provienen de la incorporación del hotel *Hyatt Centric Campestre León*, 192 de la expansión “*The Hacienda*” del *Hilton Puerto Vallarta*, 270 de la expansión del hotel *Krystal Puerto Vallarta* y 15 de la expansión del hotel *Krystal Urban Cancún*, que compensaron ampliamente el retiro de 124 habitaciones del hotel *Krystal Pachuca*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 1,036 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros, incluyendo 250 habitaciones del hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City*, 168 habitaciones del hotel *AC by Marriot Distrito Armida*, 32 del hotel *Curio Collection Zacatecas*, 144 del hotel *Hyatt Place Aguascalientes*, 142 del hotel *DoubleTree by Hilton Toluca* y 300 del hotel *Breathless Tulum Resort & Spa* para un portafolio total de 27 hoteles y 6,808 habitaciones.

³ La Compañía opera los hoteles *Reflect Krystal Grand Los Cabos*, *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta*, *Krystal Grand Suites Insurgentes* y *Hyatt Centric Campestre León*, 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.

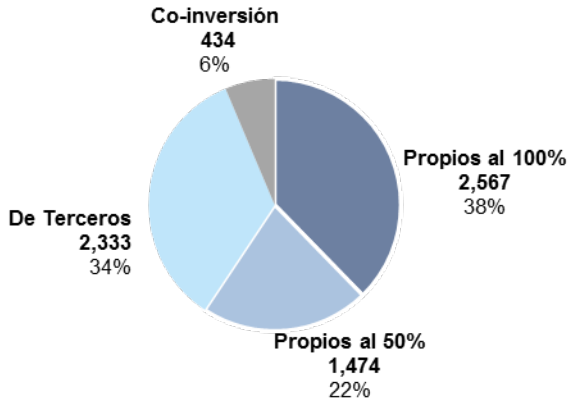
⁴ La Compañía opera el hotel *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación y está en desarrollo el hotel *Breathless Tulum Resort & Spa* en el que tendrá una participación del 25%. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los 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:

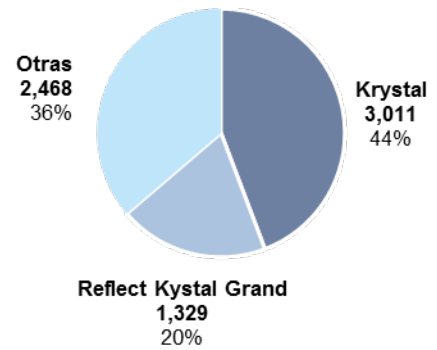


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 4T18:

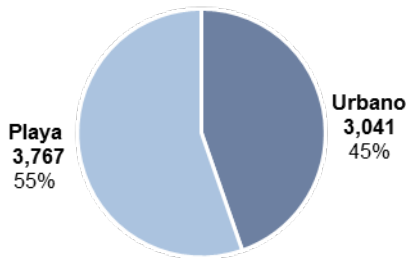
Propiedad (número de habitaciones)



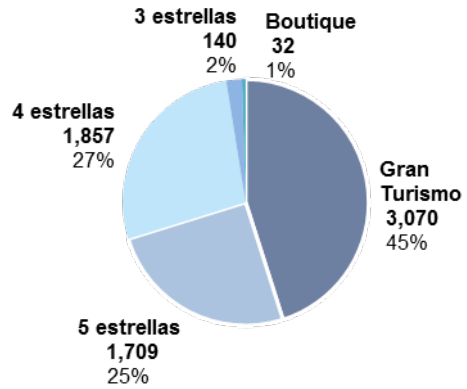
Marca (número de habitaciones)



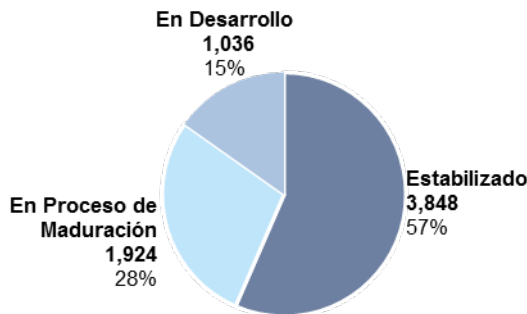
Segmento (número de habitaciones)



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 con la etapa del ciclo de estabilización en la que se encuentran. Dentro de esta clasificación, se consideran como hoteles maduros o estabilizados aquellos 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 4T18, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios y 8 hoteles de terceros en administración ⁽³⁾.

De un total de 5,772 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 4T18 consideran 5,509 habitaciones hoteleras. Se excluyen 263 habitaciones de club vacacional en el presente análisis y 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 4T18 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	Cuarto Trimestre				Acumulado Enero a Diciembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Clasificación de Hoteles								
Total Hoteles en Operación	21	21	-	0.0	22	22	-	0.0
Número de Habitaciones	5,509	4,763	746	15.7	5,290	4,644	646	13.9
Ocupación	61.6%	62.9%	(1.3 pt)	(1.3 pt)	63.8%	66.1%	(2.3 pt)	(2.3 pt)
ADR	1,427	1,437	(10)	(0.7)	1,445	1,445	(0)	(0.0)
RevPAR	878	904	(26)	(2.8)	922	956	(34)	(3.5)
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	12	12	-	0.0	13	12	1	8.3
Número de Habitaciones	3,738	3,102	636	20.5	3,462	2,763	699	25.3
Ocupación	57.5%	61.0%	(3.5 pt)	(3.5 pt)	61.5%	63.6%	(2.1 pt)	(2.1 pt)
ADR	1,402	1,452	(50)	(3.5)	1,422	1,404	18	1.3
RevPAR	806	885	(80)	(9.0)	875	893	(18)	(2.0)
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	8	7	1	14.3	8	7	1	14.3
Número de Habitaciones	2,374	1,952	422	21.6	2,310	1,887	423	22.4
Ocupación	62.2%	63.4%	(1.2 pt)	(1.2 pt)	62.9%	67.8%	(4.8 pt)	(4.8 pt)
ADR	1,437	1,558	(121)	(7.8)	1,485	1,477	8	0.5
RevPAR	894	988	(94)	(9.5)	935	1,001	(66)	(6.6)
1.2 Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	4	5	(1)	(20.0)	5	5	-	0.0
Número de Habitaciones	1,364	1,150	214	18.6	1,152	876	276	31.5
Ocupación	49.2%	56.8%	(7.6 pt)	(7.6 pt)	58.7%	54.6%	4.1 pt	4.1 pt
ADR	1,325	1,251	73	5.9	1,286	1,210	77	6.3
RevPAR	651	710	(59)	(8.3)	755	661	94	14.3
2 Hoteles en Administración⁽³⁾	9	9	-	0.0	9	10	(1)	(10.0)
Número de Habitaciones	1,771	1,661	110	6.6	1,828	1,881	(53)	(2.8)
Ocupación	70.2%	66.5%	3.7 pt	3.7 pt	68.2%	69.9%	(1.7 pt)	(1.7 pt)
ADR	1,469	1,411	58	4.1	1,484	1,499	(15)	(1.0)
RevPAR	1,032	939	93	9.9	1,011	1,048	(36)	(3.5)

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 Satélite María Bárbara evolucionó de hotel en etapa de maduración a estabilizado combinado con las habitaciones adicionales provenientes de Hilton Puerto Vallarta y Krystal Urban 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 Reflect Krystal Grand Los Cabos y Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Suites Insurgentes

(3) El incremento en número de hoteles y habitaciones es derivado las habitaciones incrementales de Krystal Puerto Vallarta que más que compensaron la salida del Krystal Pachuca de nuestro portafolio

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Estado de Resultados								
Ingresos Por Habitaciones	277,038	252,630	24,408	9.7	1,105,587	900,505	205,082	22.8
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	199,040	145,875	53,165	36.4	731,512	477,621	253,891	53.2
Otros Ingresos de Hoteles	49,018	27,743	21,275	76.7	157,305	123,407	33,897	27.5
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	17,645	15,059	2,585	17.2	70,537	79,962	(9,426)	(11.8)
Ingresos Totales	542,741	441,308	101,433	23.0	2,064,941	1,581,496	483,445	30.6
Costos y Gastos Operativos	237,491	186,945	50,546	27.0	891,123	644,544	246,579	38.3
Administración y Ventas	124,712	100,250	24,461	24.4	468,381	384,742	83,639	21.7
Otros Gastos	7,200	7,429	(229)	(3.1)	29,643	24,010	5,633	23.5
Depreciación	54,743	50,889	3,854	7.6	196,367	144,173	52,194	36.2
Total Costos y Gastos	424,146	345,513	78,632	22.8	1,585,514	1,197,470	388,045	32.4
Total Gastos No Recurrentes	7,112	17,293	(10,182)	(58.9)	28,872	48,962	(20,090)	(41.0)
UAFIDA	173,338	146,683	26,655	18.2	675,794	528,200	147,594	27.9
Margen de UAFIDA (%)	31.9%	33.2%	(1.3 pt)	(1.3 pt)	32.7%	33.4%	(0.7 pt)	(0.7 pt)
Utilidad de Operación	111,484	78,501	32,983	42.0	450,554	335,065	115,490	34.5
Margen de Utilidad de Operación (%)	20.5%	17.8%	2.8 pt	2.8 pt	21.8%	21.2%	0.6 pt	0.6 pt
Costo Financiero neto	(121,509)	(171,044)	49,534	(29.0)	(137,535)	(60,520)	(77,015)	NA
Impuestos a la utilidad	(28,897)	25,311	(54,208)	NA	46,655	90,315	(43,661)	(48.3)
Utilidad Neta	17,076	(116,838)	133,914	NA	267,337	187,382	79,955	42.7
Margen de Utilidad Neta (%)	3.1%	(26.5%)	29.6 pt	29.6 pt	12.9%	11.8%	1.1 pt	1.1 pt
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	43,719	(45,910)	89,629	NA	265,949	215,991	49,959	23.1
Participación no controladora	(26,643)	(70,928)	44,285	(62.4)	1,387	(28,609)	29,996	NA

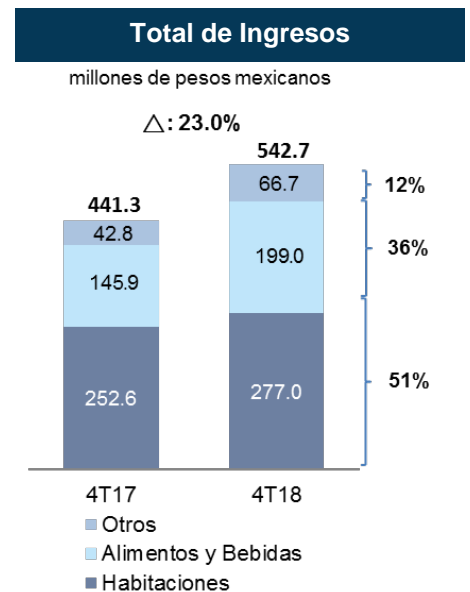
Ingresos Totales

En el 4T18, los Ingresos Totales incrementaron 23.0%, al pasar de Ps. 441.3 millones en 4T17 a Ps. 542.7 millones, impulsados por un crecimiento de 9.7% en Ingresos por Habitaciones, 36.4% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, 76.7% de crecimiento en Otros Ingresos de Hoteles y 17.2% de crecimiento en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros. En cuanto a los ingresos del trimestre, las tasas de crecimiento cerraron por debajo de lo estimado, principalmente debido a factores externos e internos. El efecto más importante se derivó del cambio de modelo y conectividad con AMResorts, el cual tuvo una transición más extensa a lo que habíamos pronosticado inicialmente. Respecto a los factores externos, los efectos principales a destacar son: grupos y convenciones, sargazo y problemas de seguridad en ciertos destinos.

El crecimiento en Ingresos por Habitaciones fue impulsado por: la apertura de los hoteles *Reflect Krystal Grand Los Cabos*, *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites Insurgentes*; y el desempeño de las propiedades estabilizadas, incluyendo los hoteles *Hilton Vallarta* y *Reflect Krystal Grand Cancún*.

Durante el 4T18, los Ingresos por Habitaciones tuvieron un incremento de 9.7% contra el 4T17, derivado de un crecimiento de 20.5% en el número de habitaciones propias en operación, que compensó ampliamente la caída de 9.0% en el RevPAR, mismo que estuvo compuesto por una disminución de 3.5% en el ADR y una contracción de 3.5 puntos porcentuales en ocupación debido a factores mencionados anteriormente.

El portafolio de hoteles propios estabilizados en el 4T18 tuvo un crecimiento del 21.6% en el número de habitaciones. El portafolio presentó una disminución de 9.5% en el RevPAR, debido a la disminución de 7.8% en el ADR combinado con la



caída de 1.2 puntos porcentuales en la ocupación. El incremento en el número de habitaciones estabilizadas se debió a la incorporación del hotel *Krystal Satélite María Bárbara* al portafolio de hoteles propios estabilizados, tras haber finalizado su etapa de maduración, combinado con las expansiones en los hoteles *Hilton Puerto Vallarta* y *Krystal Urban Cancún*.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración tuvo un crecimiento del 18.6% en términos de número de habitaciones por la integración del hotel *Krystal Satélite María Bárbara* al portafolio de hoteles estabilizados combinado con la adición de nuevas habitaciones provenientes de los hoteles *Reflect Krystal Grand Los Cabos*, *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Hilton Puerto Vallarta*. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR disminuyó 8.3%, debido a una caída de 7.6 puntos porcentuales en ocupación, que fue parcialmente compensado por el incremento de 5.9% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 36.4%, al pasar de Ps. 145.9 millones en el 4T17 a Ps. 199.0 millones en el 4T18, impulsados por la integración de los hoteles *Krystal Grand Suites*, *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que se encuentran en su etapa inicial de maduración y el desempeño de los hoteles estabilizados incluyendo *Hilton Vallarta* y *Reflect Krystal Grand Cancún*.

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 76.7%, al pasar de Ps. 27.7 millones en el 4T17 a Ps. 49.0 millones en el 4T18, derivado del desempeño de los hoteles *Hilton Vallarta*, *Reflect Krystal Grand Cancun* y *Reflect Krystal Grand Los Cabos*.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 17.2% respecto del 4T17, debido al efecto combinado de un incremento de 6.6% en el número de habitaciones en operación durante el periodo y el incremento de 9.9% en el RevPAR. El crecimiento en RevPAR estuvo compuesto por un 4.1% de incremento en ADR y un aumento de 3.7 puntos porcentuales en ocupación. 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.

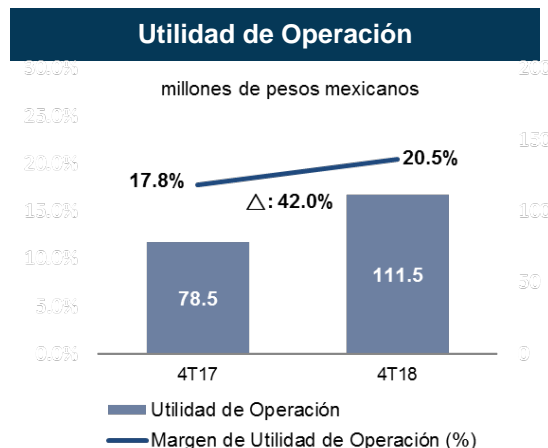
Costos y Gastos

Costos y Gastos Operativos incrementaron 27.0%, al pasar de Ps. 186.9 millones en el 4T17 a Ps. 237.5 millones en el 4T18. La variación se debió, principalmente, a incrementos importantes en los costos de electricidad, los mayores costos directos y al incremento en cuotas por departamento, derivado de la incorporación de los hoteles *Krystal Grand Suites*, *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 eléctricos del periodo aumentaron Ps. 10 millones, excluyendo este efecto, los Costos y Gastos Operativos hubieran incrementado 22%, por debajo del crecimiento de Ingresos Totales.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 24.4%, de Ps. 100.3 millones en el 4T17 a Ps. 124.7 millones en el 4T18. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 23.0% de los Ingresos Totales en el 4T18, en comparación con el 22.7% del 4T17.

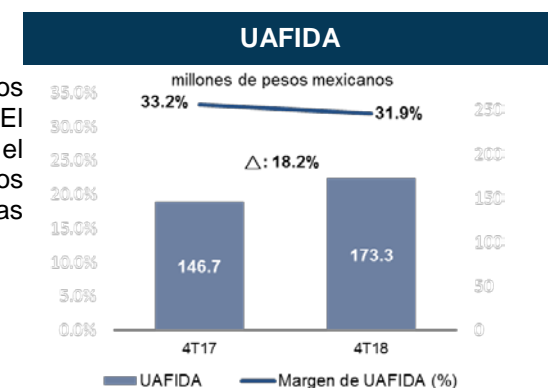
Utilidad de Operación

Durante el 4T18, la Utilidad de Operación incrementó 42.0% de Ps. 78.5 millones en el 4T17 a Ps. 111.5 millones. Este resultado fue impulsado por el efecto combinado del crecimiento en ventas, la adición al portafolio de *Krystal Grand Suites* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* como hoteles propios y el positivo desempeño del hotel *Krystal Grand Cancún*. El margen de operación aumentó 2.7 puntos porcentuales, de 17.8% en el 4T17 a 20.5% en el 4T18, debido principalmente a los menores gastos de desarrollo y apertura de hoteles.



UAFIDA

Para el 4T18, la UAFIDA alcanzó Ps. 173.3 millones en comparación con los Ps. 146.7 millones en el 4T17, lo que representa un incremento de 18.2%. El margen UAFIDA del 4T18 disminuyó 1.3 puntos porcentuales, de 33.2% en el 4T17 a 31.9% en el 4T18, debido principalmente a los significativos incrementos en costos de energía que fueron parcialmente gracias a nuestras iniciativas de reducción de costos.



(Cifras en miles de Pesos)	4T18	4T17	% Var.	2018	2018	% Var.
Utilidad de Operación	111,484	78,501	42.0	450,554	335,065	34.5
(+) Depreciación	54,743	50,889	7.6	196,367	144,173	36.2
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	7,056	15,360	(54.1)	26,017	42,321	(38.5)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	55	1,933	(97.1)	2,856	6,641	(57.0)
UAFIDA	173,338	146,683	18.2	675,794	528,200	27.9
Margen UAFIDA	31.9%	33.2%	(1.3 pt)	32.7%	33.4%	(0.7 pt)

Costo Financiero Neto

Para el 4T18, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 171.0 millones en el 4T17 a una pérdida de Ps. 121.5 millones. Este resultado se atribuye en gran medida a la menor pérdida cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un menor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares, contrarrestando el mayor nivel de deuda que elevó el gasto neto por intereses.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de una pérdida de Ps. 116.8 millones en el 4T17 a una ganancia neta de Ps. 17.1 millones en el 4T18, derivado del efecto conjunto de un menor costo financiero neto, un crecimiento en la utilidad de operación y menores 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

Cifras en miles de Pesos Flujo de Efectivo	Cuarto Trimestre				Acumulado Enero-Diciembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación								
Utilidad neta	17,076	(116,838)	133,914	NA	267,337	187,382	79,955	42.7
Depreciación y amortización	54,742	50,889	3,853	7.6	196,367	144,173	52,194	36.2
Impuestos a la utilidad	(28,897)	25,311	(54,208)	NA	46,655	90,315	(43,660)	(48.3)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	70,454	109,290	(38,836)	(35.5)	(33,418)	(47,655)	14,237	(29.9)
Gasto por Intereses, neto	46,842	35,192	11,650	33.1	137,916	77,584	60,332	77.8
Otros costos financieros	1,581	735	846	NA	7,243	3,376	3,867	NA
Participación no controladora	1,796	(1,015)	2,811	NA	(972)	(3,152)	2,180	(69.2)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	163,594	103,564	60,030	58.0	621,128	452,023	169,105	37.4
Capital de Trabajo	3,938	46,089	(42,151)	(91.5)	47,440	66,468	(19,028)	(28.6)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	167,533	149,653	17,880	11.9	668,569	518,491	150,078	28.9
Partidas No Recurrentes	(302,165)	(63,688)	(238,477)	NA	(295,765)	(51,251)	(244,514)	NA
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	(134,632)	85,965	(220,597)	NA	372,804	467,240	(94,436)	(20.2)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(301,165)	(420,252)	119,087	(28.3)	(1,168,475)	(1,789,128)	620,653	(34.7)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	434,896	24,533	410,364	NA	610,225	(125,404)	735,629	NA
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(901)	(309,755)	308,854	(99.7)	(185,446)	(1,447,292)	1,261,846	(87.2)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	103,705	597,770	(494,065)	(82.7)	288,015	1,731,587	(1,443,572)	(83.4)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	102,804	288,015	(185,211)	(64.3)	102,569	284,295	(181,726)	(63.9)
Efectivo en adquisición de negocio	0	-	0	NA	235	3,720	(3,485)	NA
Total Efectivo al final del periodo	102,804	288,015	(185,211)	(64.3)	102,804	288,015	(185,211)	(64.3)

Al cierre del 4T18, el flujo de operación fue de Ps. 167.5 millones, en comparación con Ps. 149.7 millones en el 4T17, lo cual representa un crecimiento del 11.9%, que fue impulsado por el incremento en Utilidad Neta.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Dic-18	Dic-17	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	102,804	288,015	(185,211)	(64.3%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	234,168	185,687	48,481	26.1%
Impuestos acreditables	407,204	344,154	63,049	18.3%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	24,176	(24,176)	(100.0%)
Total del activo circulante	744,176	842,032	(97,856)	(11.6%)
Efectivo restringido	134,755	103,655	31,099	30.0%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,172,734	6,510,002	1,662,731	25.5%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	509,376	1,080,229	(570,853)	(52.8%)
Otras Partidas de activo no circulante	614,365	490,382	123,983	25.3%
Total del activo no circulante	9,431,229	8,184,269	1,246,960	15.2%
Total Activo	10,175,405	9,026,301	1,149,104	12.7%
Vencimientos circulantes de la deuda	254,801	168,361	86,441	51.3%
Otros pasivos circulantes	462,691	358,603	104,088	29.0%
Total del pasivo circulante	717,492	526,964	190,529	36.2%
Deuda a largo plazo	2,740,161	2,342,279	397,883	17.0%
Otros pasivos no circulantes	873,667	817,998	55,669	6.8%
Total del pasivo no circulante	3,613,828	3,160,277	453,551	14.4%
Total del capital contable	5,844,085	5,339,061	505,024	9.5%
Total Pasivo y Capital	10,175,405	9,026,301	1,149,104	12.7%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 4T18, la posición en caja y bancos alcanzó Ps. 102.8 millones. De este saldo, Ps. 54.7 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 48.1 millones está en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó 26.1%, al pasar de Ps. 185.7 millones en el 4T17 a Ps. 234.2 millones para el 4T18.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 8,172.7 millones al cierre del 4T18, un incremento de 25.5% respecto a los Ps. 6,510.0 millones al cierre del 4T17. El incremento se debe principalmente a la incorporación de los hoteles "The Hacienda" del *Hilton Puerto Vallarta* y *Hyatt Centric Campeste León*. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando las remodelaciones llevadas a cabo en los hoteles *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	4T18		2018	
		% Total		% Total
Hoteles en desarrollo	165,975	82.4%	803,937	82.6%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	16,263	8.1%	79,904	8.2%
Capex ordinario	19,244	9.6%	89,477	9.2%
Total Capex	201,482	100.0%	973,319	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

La Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,757.4 millones al cierre del 4T18, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (UDM) de 4.1x. El 84.7% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 5.7%, y el 15.3% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 11.67%. Adicionalmente, el 91.4% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 4T18, la depreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 4.5%, pasando de Ps. 18.8120 al 30 de septiembre de 2018 a Ps. 19.6566 al 31 de diciembre de 2018, teniendo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 4T18, la posición corta en dólares americanos fue de USD 120.6 millones o el equivalente a Ps. 2,370.3 millones.

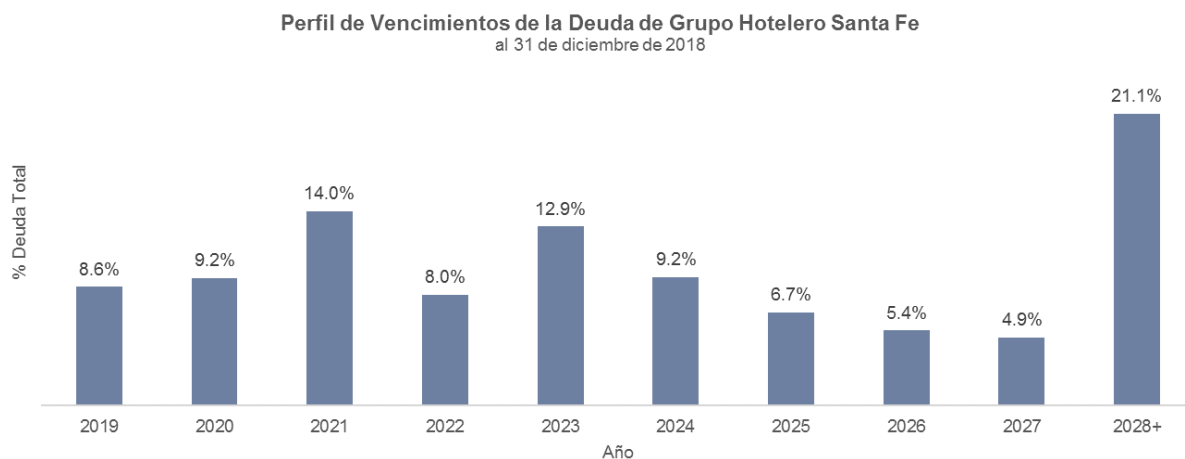
A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	35,969	218,833	254,801
Largo Plazo	422,749	2,317,412	2,740,161
Total	458,718	2,536,245	2,994,963
% Total	15.3%	84.7%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	11.67%	5.70%	6.61%
Efectivo y equivalentes	54,744	48,080	102,824
Efectivo restringido	16,821	117,914	134,735
Caja y bancos**	71,565	165,994	237,559
Deuda Neta	387,153	2,370,251	2,757,404

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de diciembre 2018) 4.1x

*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 8.5% y 4.5%, 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 diciembre de 2018, que fue de 19.6566 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos

Análisis Cobertura Cambiaria	Cuarto Trimestre 2018			Acumulado al 31 de diciembre 2018		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	363,907	178,834	542,741	1,330,789	734,152	2,064,941
% de Ingresos Totales	67.0%	33.0%	100.0%	64.4%	35.6%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	377,762	46,384	424,146	1,400,414	185,100	1,585,514
(-) Gastos No Recurrentes	7,112	-	7,112	28,872	-	28,872
Utilidad de Operación	(20,967)	132,451	111,484	(98,497)	549,052	450,555
(+) Depreciación	54,743	-	54,743	196,367	-	196,367
Flujo de Operación	33,776	132,451	166,226	97,870	549,052	646,922
% de Flujo de Operación Total	20.3%	79.7%	100.0%	15.1%	84.9%	100.0%
Interés	4,280	45,377	49,657	17,898	138,903	156,801
Capital	8,976	64,422	73,398	36,152	140,241	176,393
Total Servicio de Deuda	13,256	109,798	123,054	54,050	279,144	333,194
Ratio de Cobertura de Intereses 1	7.9x	2.9x	3.3x	5.5x	4.0x	4.1x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	2.5x	1.2x	1.4x	1.8x	2.0x	1.9x

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

Durante el 4T18, aproximadamente el 33.0% de los ingresos y el 79.7% del flujo de operación estuvieron denominados en dólares. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital, a razón de 1.2x para el 4T18; 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 4T18, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.4x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 166.0 millones de pesos al cierre del 4T18, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 4T18 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 10 de diciembre de 2018, HOTEL anunció la firma de una alianza estratégica con un grupo de inversionistas privados y AMResorts con el objetivo de desarrollar el hotel *Breathless Tulum Resort & Spa*, de la categoría Gran Turismo. La construcción de este resort iniciará en el 2T19 y contará con 300 habitaciones.

La inversión total estimada que se llevará a cabo del 2019 al 2021, será de aproximadamente US\$ 80 millones. Del total de la inversión, se estima que US\$ 32 millones sean deuda, HOTEL contribuirá con aproximadamente US\$ 12 millones, los cuales representan 25% del capital. El otro 75% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados. Se estima la apertura del hotel para la segunda mitad del 2021.

El modelo de gestión de esta propiedad será similar al que anunciamos recientemente para los tres resorts *Reflect Krystal Grand*. HOTEL estará encargado de la operación de la propiedad. AMResorts será responsable de la comercialización, ventas y marketing, lo cual dará a la propiedad un alto porcentaje de ingresos dolarizados debido a sus ventas internacionales, así como una sólida captación de clientes, principalmente americanos, gracias a los canales de distribución de Apple Leisure Group, que es el operador verticalmente integrado más grande del mundo para viajes de placer a México, la República Dominicana, y uno de los más importantes para el Caribe. Este desarrollo va en línea con la estrategia de diversificación de la Compañía, la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de playa con socios locales.

- El 15 de enero de 2019, la Compañía anunció la firma del contrato de franquicia con Hyatt para el hotel *Hyatt Centric León Campestre*, actualmente el *Cleviá Grand León*. Este hotel de 5 estrellas está en Guanajuato, México, cuenta con 140 habitaciones y está ubicado en "Puerta Bajío", una zona premium dentro de un desarrollo inmobiliario mixto con centro comercial, oficinas y departamentos residenciales. Se encuentra al norte de la ciudad dentro de la Zona Dorada, una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad. El cambio de marca del hotel se espera ocurra en el 1T19. Este es el primer contrato de franquicia que HOTEL firma con Hyatt y es el primer Hyatt Centric que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.
- El 5 de febrero de 2019, la Compañía anunció la firma del segundo contrato de franquicia con Hyatt para el hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City* que se estima que se inaugure en el 2T20. Este hotel de Gran Turismo tendrá 250 habitaciones y estará ubicado en Insurgentes Sur frente al World Trade Center y el Polyforum Siqueiros, en un desarrollo inmobiliario mixto que también incluye un centro gastronómico, área comercial, residencial y estacionamiento. Este es el segundo contrato de franquicia que HOTEL firma con Hyatt después del recientemente anunciado hotel *Hyatt Centric Campestre León* y es el segundo Hyatt Regency que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.
- El 6 de febrero de 2019, HOTEL anunció su guía de resultados estimados para el año 2019. La información es la siguiente:

Guía de Resultados 2019

Cifras en millones de Pesos	2019e	2018	\$ Var.	% Var.
Ingresos	2,330	2,065	265	12.8
UAFIDA	780	676	104	15.4
Margen UAFIDA (%)	33.5%	32.7%	0.7	0.7

Esta guía de resultados fue preparada usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00.

Datos de la Conferencia Telefónica del 4T18:

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

Fecha: viernes 22 de febrero de 2019

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: EE. UU.: 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 2018, contaba con más de 3,200 colaboradores y generó ingresos por Ps. 2,065 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 y doce meses terminados al 31 de diciembre, 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos)

	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	277,038	252,630	24,408	9.7	1,105,587	900,505	205,082	22.8
Alimentos y Bebidas	199,040	145,875	53,165	36.4	731,512	477,621	253,891	53.2
Otros Ingresos de Hoteles	49,018	27,743	21,275	76.7	157,305	123,407	33,897	27.5
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	17,645	15,059	2,585	17.2	70,537	79,962	(9,426)	(11.8)
TOTAL INGRESOS	542,741	441,308	101,433	23.0	2,064,941	1,581,496	483,445	30.6
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	237,491	186,945	50,546	27.0	891,123	644,544	246,579	38.3
Administración y ventas	124,712	100,250	24,461	24.4	468,381	384,742	83,639	21.7
Predial y seguros	7,200	7,429	(229)	(3.1)	29,643	24,010	5,633	23.5
Depreciación y Amortización	54,743	50,889	3,854	7.6	196,367	144,173	52,194	36.2
TOTAL COSTOS Y GASTOS	424,146	345,513	78,632	22.8	1,585,514	1,197,470	388,045	32.4
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	7,056	15,360	(8,304)	(54.1)	26,017	42,321	(16,305)	(38.5)
Otros gastos no recurrentes	55	1,933	(1,878)	(97.1)	2,856	6,641	(3,785)	(57.0)
UAFIDA	173,338	146,683	26,655	18.2	675,794	528,200	147,594	27.9
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>31.9%</i>	<i>33.2%</i>	<i>(1.3 pt)</i>	<i>(1.3 pt)</i>	<i>32.7%</i>	<i>33.4%</i>	<i>(0.7 pt)</i>	<i>(0.7 pt)</i>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	111,484	78,501	32,983	42.0	450,554	335,065	115,490	34.5
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>20.5%</i>	<i>17.8%</i>	<i>2.8 pt</i>	<i>2.8 pt</i>	<i>21.8%</i>	<i>21.2%</i>	<i>0.6 pt</i>	<i>0.6 pt</i>
Gasto por intereses, neto	(46,842)	(35,192)	(11,649)	33.1	(137,916)	(77,584)	(60,332)	77.8
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	(73,087)	(136,586)	63,499	(46.5)	7,624	20,440	(12,815)	(62.7)
Otros costos financieros	(1,581)	735	(2,315)	NA	(7,243)	(3,376)	(3,867)	NA
Costo financiero, neto	(121,509)	(171,044)	49,534	(29.0)	(137,535)	(60,520)	(77,015)	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	(1,796)	1,015	(2,811)	NA	972	3,152	(2,181)	(69.2)
Utilidad antes de Impuestos	(11,822)	(91,527)	79,706	(87.1)	313,991	277,697	36,294	13.1
Impuestos a la utilidad	(28,897)	25,311	(54,208)	NA	46,655	90,315	(43,661)	(48.3)
Utilidad Neta	17,076	(116,838)	133,914	NA	267,337	187,382	79,955	42.7
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>3.1%</i>	<i>-26.5%</i>	<i>29.6 pt</i>	<i>29.6 pt</i>	<i>12.9%</i>	<i>11.8%</i>	<i>1.1 pt</i>	<i>1.1 pt</i>

Estado de Situación Financiera

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

(Miles de pesos mexicanos)	2018	2017	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	102,804	288,015	(185,211)	(64.3%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	170,882	135,187	35,696	26.4%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,255	9,467	788	8.3%
Impuestos acreditables	407,204	344,154	63,049	18.3%
Otros activos circulantes	53,030	41,033	11,997	29.2%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	24,176	(24,176)	(100.0%)
Total del activo circulante	744,176	842,032	(97,856)	(11.6%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	134,755	103,655	31,099	30.0%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,172,734	6,510,002	1,662,731	25.5%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	509,376	1,080,229	(570,853)	(52.8%)
Otros activos	20,436	20,377	59	0.3%
Inversiones en acciones	120,324	35,970	84,354	NA
Impuestos a la utilidad diferidos	118,790	101,982	16,808	16.5%
Crédito mercantil	354,815	332,053	22,762	6.9%
Total del activo no circulante	9,431,229	8,184,269	1,246,960	15.2%
Total activo	10,175,405	9,026,301	1,149,104	12.7%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	254,801	168,361	86,441	51.3%
Proveedores	186,464	109,544	76,920	70.2%
Pasivos acumulados	96,500	94,084	2,416	2.6%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,541	15,924	(5,383)	(33.8%)
Impuestos por pagar	124,839	98,461	26,378	26.8%
Anticipos de clientes	44,347	40,590	3,757	9.3%
Total del pasivo circulante	717,492	526,964	190,529	36.2%
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,740,161	2,342,279	397,883	17.0%
Otros pasivos no circulantes	5,952	4,908	1,044	21.3%
Impuesto sobre la renta diferido	867,715	813,090	54,625	6.7%
Total del pasivo no circulante	3,613,828	3,160,277	453,551	14.4%
Total del pasivo	4,331,320	3,687,240	644,080	17.5%
Capital contable				
Capital social	3,413,340	3,441,562	(28,222)	(0.8%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	267,337	187,382	79,955	42.7%
Utilidades retenidas	598,953	382,962	215,991	56.4%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,550,123	4,282,399	267,724	6.3%
Participación no controladora	1,293,961	1,056,662	237,299	22.5%
Total del capital contable	5,844,085	5,339,061	505,024	9.5%
Total pasivo y capital contable	10,175,405	9,026,301	1,149,104	12.7%

Estado de Flujo de Efectivo

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

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre		Acumulado Enero-Diciembre	
	2018	2017	2018	2017
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	17,076	(116,838)	267,337	187,382
Depreciación y amortización	54,742	50,889	196,367	144,173
Impuestos a la utilidad	(28,897)	25,311	46,655	90,315
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	70,454	109,290	(33,418)	(47,655)
Gasto por Intereses, neto	46,842	35,192	137,916	77,584
Otros costos financieros	1,581	735	7,243	3,376
Participación no controladora	1,796	(1,015)	(972)	(3,152)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	163,594	103,564	621,128	452,023
Cuentas por cobrar a clientes	(52,308)	(11,420)	(35,407)	(50,399)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(4,245)	7,935	(788)	4,323
Otros activos circulantes	5,607	2,448	(12,011)	18,736
Impuestos acreditable	55,772	41,586	118,911	50,227
Proveedores	68,060	20,161	76,920	35,951
Pasivos acumulados	(20,084)	22,679	(27,333)	34,202
Cuentas por pagar a partes relacionadas	138	3,271	(8,168)	12,536
Anticipos de clientes	(5,270)	(18,571)	3,757	15,216
Impuestos por pagar	(43,731)	(22,000)	(68,440)	(54,324)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	167,533	149,653	668,569	518,491
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados	(279,772)	-	(102,353)	111,855
Impuestos pagados	(29,722)	(63,688)	(193,412)	(163,106)
Utilidad en adquisición de moneda	7,329	-	-	-
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	(134,632)	85,965	372,804	467,240
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión				
Cambio en efectivo restringido	(18,789)	(38,900)	(31,099)	(36,169)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(201,483)	(373,057)	(973,319)	(1,181,420)
Adquisición de negocio	-	-	(132,000)	(610,226)
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	(0)	(12,142)	24,176	(12,606)
Inversión en asociada	(87,529)	8	(83,383)	289
Otros activos y pasivos netos	7,706	1,888	7,348	34,374
Intereses ganados	(1,070)	1,951	19,802	16,630
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(301,165)	(420,252)	(1,168,475)	(1,789,128)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento				
Incremento neto en capital pagado de compañías no controlad	25,416	-	285,667	-
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	(895,279)	-	(895,279)
Recompra de acciones	570	4,526	(28,222)	10,323
Préstamos obtenidos	531,963	1,266,557	685,973	1,266,557
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(123,054)	(351,270)	(333,194)	(507,005)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	434,896	24,533	610,225	(125,404)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(901)	(309,755)	(185,446)	(1,447,292)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	103,705	597,770	288,015	1,731,587
Efectivo y equivalentes al final del periodo	102,804	288,015	102,569	284,295
Efectivo en adquisición de negocio	0	-	235	3,720
Total Efectivo al final del periodo	102,804	288,015	102,804	288,015

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 4T18 consideran 5,509 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,772. La integración de las 263 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁷

Las métricas operativas para el 2018 consideran 5,290 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,772. La integración de las 482 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 245 habitaciones de Club Vacacional⁸
- ii) El efecto de 237 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 149 habitaciones de las 150 habitaciones del hotel *Krystal Urban Monterrey* estuvieron disponibles en el periodo, ya que el hotel estaba en remodelación debido al cambio de marca (1 habitación menos)
 - b. 388 habitaciones de las 451 habitaciones del hotel *Hilton Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que las operaciones de la expansión "*The Hacienda*" arrancaron a finales de marzo (63 habitaciones menos)
 - c. 373 habitaciones de las 480 habitaciones del hotel *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (107 habitaciones menos)
 - d. 35 habitaciones de las 140 habitaciones del hotel *Hyatt Centric Campestre León* estuvieron disponibles en el trimestre ya que las operaciones del hotel iniciaron el 1 de octubre de 2018 (105 habitaciones menos)
 - e. 476 habitaciones de las 530 habitaciones del hotel *Krystal Resort Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (54 habitaciones menos)
 - f. 93 habitaciones del *Krystal Pachuca* estuvieron disponibles en el periodo (93 habitaciones más)

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

Habitaciones 4T18	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones 2018	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,738	1,771	5,509	En Operación	3,462	1,828	5,290
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	192	245
No Disponibles	-	-	-	No Disponibles	276	-39	237
Total Habitaciones	3,791	1,981	5,772	Total Habitaciones	3,791	1,981	5,772

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