



Santa Fe  
grupo | hotelero

## HOTEL reporta incrementos de 15% en Ingresos Totales y 1% en UAFIDA en el 2T19

Ciudad de México, a 25 de julio de 2019 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al segundo trimestre (“2T19”) terminado el 30 de junio de 2019. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

### Información Relevante

- La UAFIDA<sup>1</sup> en el 2T19 alcanzó los Ps. 134.2 millones, un incremento de 0.8% comparado con el 2T18, impulsado por el crecimiento en ingresos. El margen UAFIDA del 2T19 fue de 24.8%, comparado con 28.2% en el 2T18.
- Los Ingresos Totales del 2T19 sumaron Ps. 541.9 millones, un aumento de 14.8% comparado con el 2T18, impulsados por crecimientos de: i) 3.7% en Ingresos por Habitaciones; ii) 25.6% en Ingresos por Alimentos y Bebidas; iii) 46.8% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 16.3% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- En el 2T19, se registró una Utilidad Neta de Ps. 19.7 millones, comparada con la Pérdida Neta de Ps. 77.8 millones en el 2T18. La utilidad cambiaria compensó la menor utilidad de operación y mayores gastos por intereses.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 2T19 fue de Ps. 163.4 millones, un aumento de 13.1% sobre los Ps. 144.4 millones del 2T18. El incremento fue impulsado por el crecimiento en Utilidad Neta.
- La Deuda Neta/UDM UAFIDA presentó una razón de 4.1x al cierre del 2T19. El flujo de operación en dólares representó el 89.1% del flujo total, lo cual permite tener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 5.3%, al pasar de 5,756 en el 2T18 a 6,058 en el 2T19.
- El RevPAR<sup>2</sup> de los hoteles propios en el 2T19 disminuyó 8.0% con respecto al 2T18, derivado de una caída de 7.6% en el ADR<sup>2</sup>, combinado con una disminución de 0.3 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación.

Cifras en miles de Pesos	Segundo Trimestre				Acumulado enero - junio			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
Ingresos	541,934	472,176	69,758	14.8	1,164,525	1,047,145	117,380	11.2
UAFIDA	134,180	133,096	1,084	0.8	345,393	358,730	(13,337)	(3.7)
Margen de UAFIDA	24.8%	28.2%	(3.4 pt)	(3.4 pt)	29.7%	34.3%	(4.6 pt)	(4.6 pt)
Utilidad de Operación	64,751	77,434	(12,683)	(16.4)	216,164	248,793	(32,629)	(13.1)
Utilidad Neta	19,740	(77,818)	97,558	NA	126,102	127,131	(1,029)	(0.8)
Margen de Utilidad Neta	3.6%	(16.5%)	20.1 pt	20.1 pt	10.8%	12.1%	(1.3 pt)	(1.3 pt)
Flujo de Operación	163,403	144,434	18,969	13.1	329,144	340,091	(10,947)	(3.2)
Ocupación	60.7%	61.0%	(0.3 pt)	(0.3 pt)	62.8%	67.0%	(4.3 pt)	(4.3 pt)
ADR	1,288	1,393	(106)	(7.6)	1,338	1,446	(109)	(7.5)
RevPAR	782	850	(68)	(8.0)	840	969	(129)	(13.3)

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

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

<sup>2</sup>RevPAR 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:

En este segundo trimestre registramos mejoras en las tendencias secuenciales, en medio de un año retador para el sector turístico en México. Nuestros resultados trimestrales estuvieron por debajo de nuestras expectativas, debido a factores externos que fueron parcialmente compensados por el efecto calendario de Semana Santa, ya que en el 2018 fue celebrada en el primer trimestre (marzo) mientras que en este año fue en el segundo trimestre (abril). En México, la actividad turística tanto en destinos vacacionales como urbanos continúa presentando un menor dinamismo. En los destinos de playa, el principal factor adverso fue la desaceleración del turismo internacional que comenzó a finales del año anterior, debido al efecto combinado de una menor percepción de seguridad en ciertos destinos y la llegada masiva de sargazo a las playas de Cancún y de la Riviera Maya. En cuanto a los destinos urbanos, la desaceleración en la actividad económica continuó afectando las reservaciones de varios segmentos, incluyendo congresos y convenciones, así como clientes corporativos y gubernamentales que por su parte redujeron su demanda como medida de austeridad.

Adentrándonos en los resultados del trimestre, estos fueron afectados por los efectos previamente mencionados, en combinación con la curva de maduración de las propiedades *Reflect Krystal Grand*, que también fueron afectadas negativamente por estos factores. Los ingresos trimestrales totalizaron Ps. 541.9 millones, 14.8% por arriba de lo registrado en el 2T18. Por otra parte, el UAFIDA del 2T19 fue de Ps. 134.2 millones, un incremento de 0.8% comparado con el 2T18. En cuanto a hoteles propios, el RevPAR disminuyó 8.0%, debido al efecto combinado de una contracción de 7.6% en el ADR junto y una reducción de 0.3 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación.

Cabe destacar que desde principios del año hemos reforzado progresivamente nuestras iniciativas de reducción de costos en pro de mantener la rentabilidad, que han demostrado ser efectivas en términos secuenciales. Los resultados menores de lo esperado de las propiedades *Reflect Krystal Grand* presionaron nuestra rentabilidad, ya que esta marca tiene estándares más elevados y, por lo tanto, mayores costos operativos. Esto es un efecto normal, ya que, para poder alcanzar un mayor crecimiento en ADR a través del tiempo, es necesario cumplir dichos estándares. La alianza estratégica con AMResorts traerá consigo un crecimiento acelerado de los ingresos de HOTEL, de la mano de una mayor proporción de ingresos en dólares. Nuestros ingresos dolarizados ya empiezan a mostrar crecimientos y estimamos que estos sigan aumentando.

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.

## Avances Destacados en Sustentabilidad

Grupo Hotelero Santa Fe tiene un fuerte compromiso con la Sostenibilidad, el cual ha refrendado año con año al apegarse a diversas metodologías nacionales e internacionales en la materia. Estas acciones han dado como resultado, una evolución en las decisiones estratégicas de la Compañía considerando las externalidades sociales y ambientales.

Durante 2018, se ampliaron las expectativas y horizontes en lo que se refiere a nuestro desempeño sustentable, gracias a que concluimos el Estudio de Materialidad en apego a la metodología propuesta por Global Reporting Initiative (GRI), lo cual no solo nos permitió delimitar los temas relevantes para el sector hotelero en México y para nuestra Compañía, sino que nos facilitó una comunicación e interacción con las diversas partes interesadas, generando como resultado, un aprendizaje de valiosas experiencias y conocimientos que nos impulsarán en los próximos años hacia la mejora continua.

Asimismo, como resultado de este trabajo, logramos definir los temas más importantes con sus respectivos indicadores de desempeño, en los cuales Grupo Hotelero Santa Fe pondrá especial atención para la medición de sus impactos y para las estrategias a ser implementadas a partir de 2019 con el compromiso de que, a partir de 2020, reportaremos nuestro desempeño sostenible bajo la metodología GRI en coordinación con los principios del Pacto Mundial, dentro de un reporte unificado.

Hoy Grupo Hotelero Santa Fe, cuenta también con un Modelo de Sostenibilidad, el cual fue definido como parte del resultado del Estudio de Materialidad, considerando la visión de los grupos de interés y que posteriormente fue validado por la alta dirección. Este Modelo contiene 10 temas relevantes que serán atendidos enfáticamente para dar paso a una nueva etapa de madurez y nos permitirá alinear los criterios para comparar nuestro desempeño de forma anualizada

## 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	>36	Si	Paraíso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	36	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	25	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	20	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Cleviá Grand León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	10	En Proceso	León	Guanajuato
14	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	4	En Proceso	Aguascalientes	Aguascalientes
15	DoubleTree by Hilton Toluca	142	-	Urbano	4 estrellas	1	En Proceso	Toluca	Estado de México
<b>Subtotal Urbano</b>		<b>2,591</b>							
16	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
17	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa	Guerrero
18	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
19	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
20	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Si	Acapulco	Guerrero
21	Reflect Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
22	Reflect Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	25	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
23	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	20	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
<b>Subtotal Playa</b>		<b>3,467</b>							
<b>Total en Operación</b>		<b>6,058</b>							
24	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 1S-20		Ciudad de México	Ciudad de México
25	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2S-19		Monterrey	Nuevo Leon
26	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-19		Zacatecas	Zacatecas
27	Breathless Tulum Resort & Spa	300	25%	Playa	Gran Turismo	Apertura estimada 2S-21		Tulum	Quintana Roo
<b>Total en Construcción</b>		<b>750</b>							
<b>Total</b>		<b>6,808</b>							

Al cierre del 2T19, HOTEL contaba con un total de 23 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía<sup>3</sup> y 10 propiedad de terceros<sup>4</sup>.

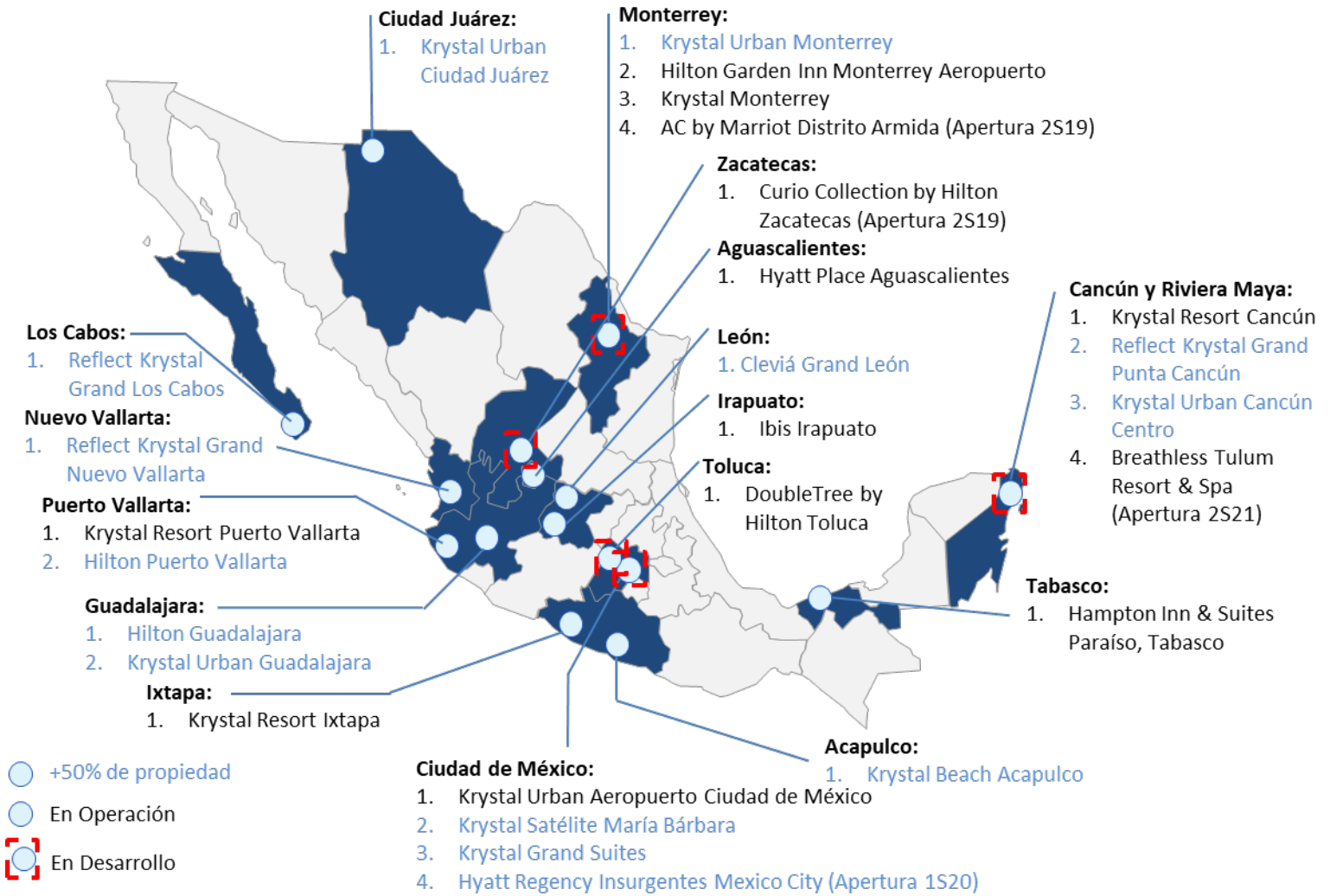
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 6,058, un incremento de 5.3% en comparación con las 5,756 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 302 habitaciones agregadas netas, se adicionaron 426 y 124 fueron descontadas debido a que se retiró el hotel *Krystal Pachuca* del portafolio. De las 426 habitaciones adicionadas, 140 provienen de la apertura del hotel *Cleviá Grand León*, 144 de la apertura del hotel *Hyatt Place Aguascalientes* y 142 de la incorporación del *DoubleTree by Hilton Toluca* al portafolio.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 750 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros, incluyendo 250 del hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City*, 168 del hotel *AC by Marriot Distrito Armida*, 32 del hotel *Curio Collection Zacatecas* y 300 del hotel *Breathless Tulum Resort & Spa*, para un portafolio total de 27 hoteles y 6,808 habitaciones.

<sup>3</sup> La Compañía opera los hoteles *Reflect Krystal Grand Los Cabos*, *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta*, *Krystal Grand Suites Insurgentes* y *Cleviá Grand 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.

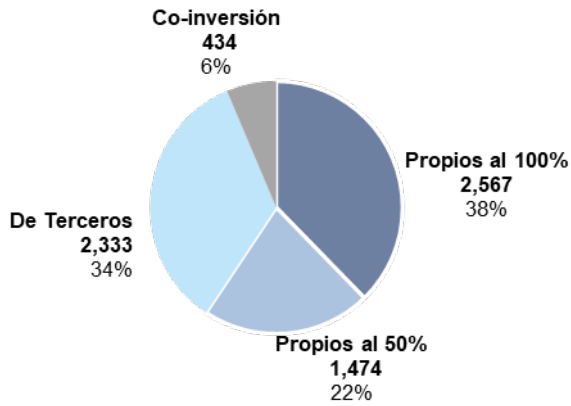
<sup>4</sup> La Compañía opera el hotel *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación y está en desarrollo el hotel *Breathless Tulum Resort & Spa* en el que tendrá una participación del 25%. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan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

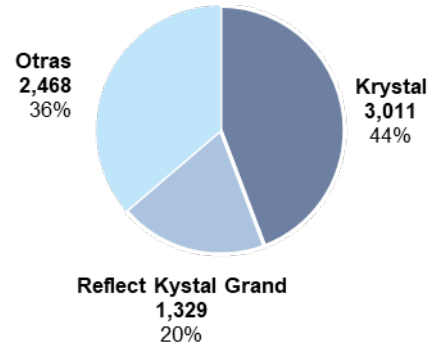


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 2T19:

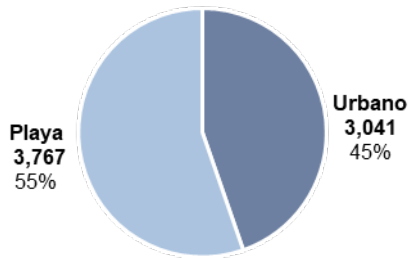
**Propiedad (número de habitaciones)**



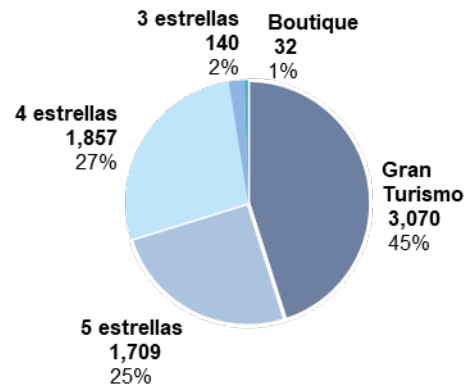
**Marca (número de habitaciones)**



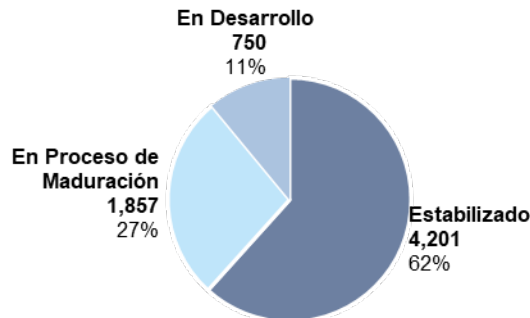
**Segmento (número de habitaciones)**



**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 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 2T19, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios en operación y 10 hoteles de terceros en administración<sup>(3)</sup>.

De un total de 6,058 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 2T19 consideran 5,795 habitaciones hoteleras ya que 263 habitaciones pertenecientes al club vacacional se excluyen del presente análisis y se detallan al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 2T19 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 Clasificación de Hoteles	Segundo Trimestre				Acumulado Enero a Junio			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
<b>Total Hoteles en Operación</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>9.5</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>9.5</b>
Número de Habitaciones	5,795	5,214	581	11.1	5,743	5,079	664	13.1
Ocupación	64.2%	62.2%	2.0 pt	2.0 pt	66.0%	67.3%	(1.4 pt)	(1.4 pt)
ADR	1,361	1,415	(53)	(3.8)	1,405	1,469	(63)	(4.3)
RevPAR	874	880	(5)	(0.6)	927	989	(62)	(6.3)
<b>1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>8.3</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>8.3</b>
Número de Habitaciones	3,738	3,319	419	12.6	3,738	3,256	482	14.8
Ocupación	60.7%	61.0%	(0.3 pt)	(0.3 pt)	62.8%	67.0%	(4.2 pt)	(4.2 pt)
ADR	1,288	1,393	(106)	(7.6)	1,338	1,446	(109)	(7.5)
RevPAR	782	850	(68)	(8.0)	840	969	(129)	(13.3)
<b>1.1 Hoteles Propios Estabilizados<sup>(1)</sup></b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>12.5</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>12.5</b>
Número de Habitaciones	2,514	2,311	203	8.8	2,514	2,248	266	11.8
Ocupación	61.6%	60.7%	0.9 pt	0.9 pt	64.0%	66.0%	(2.0 pt)	(2.0 pt)
ADR	1,302	1,451	(149)	(10.3)	1,359	1,521	(162)	(10.7)
RevPAR	801	880	(79)	(8.9)	870	1,005	(135)	(13.4)
<b>1.2 Hoteles Propios en Maduración<sup>(2)</sup></b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>
Número de Habitaciones	1,224	1,008	216	21.4	1,224	1,008	216	21.4
Ocupación	59.0%	61.7%	(2.7 pt)	(2.7 pt)	60.3%	69.2%	(8.9 pt)	(8.9 pt)
ADR	1,258	1,265	(6)	(0.5)	1,291	1,287	5	0.4
RevPAR	742	780	(38)	(4.9)	778	891	(112)	(12.6)
<b>2 Hoteles en Administración<sup>(3)</sup></b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>11.1</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>11.1</b>
Número de Habitaciones	2,057	1,895	162	8.5	2,005	1,823	182	10.0
Ocupación	70.9%	64.3%	6.6 pt	6.6 pt	72.2%	67.9%	4.3 pt	4.3 pt
ADR	1,481	1,450	32	2.2	1,522	1,509	13	0.9
RevPAR	1,051	933	118	12.7	1,099	1,024	74	7.3

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

(1) El cambio en número de hoteles y de habitaciones es debido a que Krystal Urban Guadalajara evolucionó de hoteles en etapa de maduración a hoteles estabilizados combinado con las habitaciones adicionales provenientes de la apertura de la expansión del Hilton Vallarta

(2) El cambio en el número de cuartos es debido a la reclasificación de la nota (1), la incorporación del Cleviá Grand León combinado con la disponibilidad de habitaciones del Reflect Krystal Grand que estaban en remodelación en el 2T18

(3) El incremento en el número de cuartos es debido a la incorporación del Hyatt Place Aguascalientes y del DoubleTree by Hilton Toluca

## Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos	Segundo Trimestre				Acumulado enero - junio			
	2019	2018	Var.	%Var.	2019	2018	Var.	%Var.
<b>Estado de Resultados</b>								
Ingresos Por Habitaciones	265,968	256,581	9,387	3.7	568,328	571,251	(2,923)	(0.5)
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	209,560	166,841	42,719	25.6	452,072	367,778	84,294	22.9
Otros Ingresos de Hoteles	46,679	31,792	14,887	46.8	104,408	72,592	31,816	43.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	19,727	16,962	2,765	16.3	39,716	35,523	4,193	11.8
<b>Ingresos Totales</b>	<b>541,934</b>	<b>472,176</b>	<b>69,758</b>	<b>14.8</b>	<b>1,164,525</b>	<b>1,047,145</b>	<b>117,380</b>	<b>11.2</b>
Costos y Gastos Operativos	259,817	213,296	46,521	21.8	522,348	436,185	86,163	19.8
Administración y Ventas	138,338	118,010	20,328	17.2	278,693	237,375	41,318	17.4
Otros Gastos	9,600	7,774	1,825	23.5	18,091	14,855	3,236	21.8
Depreciación	63,075	50,596	12,479	24.7	115,214	94,829	20,385	21.5
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>470,829</b>	<b>389,677</b>	<b>81,153</b>	<b>20.8</b>	<b>934,346</b>	<b>783,244</b>	<b>151,102</b>	<b>19.3</b>
<b>Total Gastos No Recurrentes</b>	<b>6,355</b>	<b>5,066</b>	<b>1,289</b>	<b>25.4</b>	<b>14,014</b>	<b>15,108</b>	<b>(1,093)</b>	<b>(7.2)</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>134,180</b>	<b>133,096</b>	<b>1,084</b>	<b>0.8</b>	<b>345,393</b>	<b>358,730</b>	<b>(13,337)</b>	<b>(3.7)</b>
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>24.8%</i>	<i>28.2%</i>	<i>(3.4 pt)</i>	<i>(3.4 pt)</i>	<i>29.7%</i>	<i>34.3%</i>	<i>(4.6 pt)</i>	<i>(4.6 pt)</i>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>64,751</b>	<b>77,434</b>	<b>(12,683)</b>	<b>(16.4)</b>	<b>216,164</b>	<b>248,793</b>	<b>(32,629)</b>	<b>(13.1)</b>
<i>Margen de Utilidad de Operación (%)</i>	<i>11.9%</i>	<i>16.4%</i>	<i>(4.5 pt)</i>	<i>(4.5 pt)</i>	<i>18.6%</i>	<i>23.8%</i>	<i>(5.2 pt)</i>	<i>(5.2 pt)</i>
<b>Costo Financiero neto</b>	<b>(40,074)</b>	<b>(179,392)</b>	<b>139,318</b>	<b>(77.7)</b>	<b>(55,998)</b>	<b>(85,492)</b>	<b>29,494</b>	<b>(34.5)</b>
Impuestos a la utilidad	5,568	(23,244)	28,812	NA	35,567	37,974	(2,407)	(6.3)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>19,740</b>	<b>(77,818)</b>	<b>97,558</b>	<b>NA</b>	<b>126,102</b>	<b>127,131</b>	<b>(1,029)</b>	<b>(0.8)</b>
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>3.6%</i>	<i>(16.5%)</i>	<i>20.1 pt</i>	<i>20.1 pt</i>	<i>10.8%</i>	<i>12.1%</i>	<i>(1.3 pt)</i>	<i>(1.3 pt)</i>
<b>Ganancias atribuibles a :</b>								
Propietarios de la compañía	27,448	(26,765)	54,213	NA	118,377	124,738	(6,361)	(5.1)
Participación no controladora	(7,708)	(51,053)	43,345	(84.9)	7,725	2,393	5,333	NA

### Ingresos Totales

En el 2T19, los Ingresos Totales incrementaron 14.8%, al pasar de Ps. 472.2 millones en 2T18 a Ps. 541.9 millones, impulsados por un crecimiento de 3.7% en Ingresos por Habitaciones, 25.6% en Alimentos y Bebidas, 46.8% en Otros Ingresos de Hoteles y 16.3% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

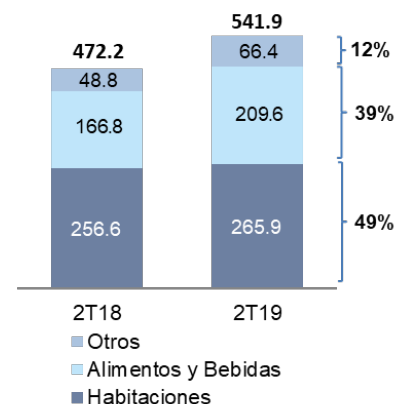
El crecimiento en Ingresos por Habitaciones fue impulsado por el efecto calendario de Semana Santa, ya que en el 2018 fue celebrada en el primer trimestre (marzo) mientras que en este año fue en el segundo trimestre (abril) y por el desempeño de los hoteles *Reflect Krystal Grand Cabos*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta* and *Hilton Vallarta* que sobrecompensaron los efectos negativos de los problemas de seguridad pública y la llegada de sargazo, que afectaron los hoteles tipo resort y, la menor actividad económica, que impactó el desempeño de los hoteles en destinos urbanos.

Los Ingresos por Habitaciones en el 2T19 tuvieron un incremento de 3.7% contra el 2T18, derivado de un aumento del 12.6% en el número de habitaciones propias en operación, que sobrecompensó una caída de 8.0% en el RevPAR, que a su vez estuvo compuesta por una disminución de 7.6% en el ADR y una contracción de 0.3 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación debido a factores externos.

### Total de Ingresos

millones de pesos mexicanos

Δ: 14.8%



Durante el 2T19, el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 8.8% en el número de habitaciones operadas. El portafolio presentó una disminución de 8.9% en el RevPAR, derivada de una disminución de 10.3% en el ADR que contrarrestó el aumento de 0.9 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación. El incremento en el número de habitaciones se debió a la evolución del hotel *Krystal Urban Guadalajara* de propiedad en etapa de maduración a propiedad estabilizada, combinado con las habitaciones añadidas al portafolio que provinieron de la expansión del hotel *Hilton Vallarta*.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración tuvo un incremento de 21.4% en el número de habitaciones, impulsado por la incorporación del hotel *Cleviá Grand León* al portafolio, la disponibilidad de algunas habitaciones de los hoteles *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que estaba en remodelación durante el 2T18, y la evolución del hotel *Krystal Urban Guadalajara* de propiedad en etapa de maduración a propiedad estabilizada. Como resultado de la nueva mezcla de propiedades en el portafolio de hoteles en maduración, el RevPAR disminuyó 4.9%, debido a la caída de 2.7 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación y una disminución de 0.5% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 25.6%, al pasar de Ps. 166.8 millones en el 2T18 a Ps. 209.6 millones en el 2T19, impulsados por la curva de maduración de los hoteles *Reflect Krystal Grand Los Cabos* y *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta*, junto con el crecimiento del hotel *Hilton Puerto Vallarta Resort*, resultante de la expansión del “*The Hacienda*”.

En 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 46.8%, al pasar de Ps. 31.8 millones en el 2T18 a Ps. 46.7 millones en el 2T19, impulsado por el crecimiento de los hoteles *Reflect Krystal Grand Cancun* y *Hilton Puerto Vallarta Resort*, este último derivado de la expansión del “*The Hacienda*”.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 16.3% con respecto al 2T18, debido al efecto combinado de un incremento de 8.5% en el número de habitaciones en operación durante el periodo y un crecimiento de 12.7% en el RevPAR. El alza en el RevPAR fue impulsada por la expansión de 6.6 puntos porcentuales en la Tasa Ocupación, junto con un aumento de 2.2% en el ADR. El incremento en el número de habitaciones en operación se debió a la incorporación de los hoteles *Hyatt Place Aguascalientes* y *DoubleTree By Hilton Toluca* al portafolio. La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento a través de los contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

## Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Operativos incrementaron 21.8%, al pasar de Ps. 213.3 millones en el 2T18 a Ps. 259.8 millones en el 2T19. El incremento se debió, principalmente, a los mayores costos y gastos incurridos en las propiedades *Reflect Krystal Grand*. La operación de esta nueva marca implica mayores costos operativos, que al momento aún no han sido emparejados por el crecimiento en ingresos, debido a que la curva de maduración para estas propiedades se ha alargado más de lo esperado, ya que ciertos factores externos han afectado el desempeño de los hoteles tipo resort en los últimos meses.

Los Gastos de Administración y Ventas incrementaron 17.2%, de Ps. 118.0 millones en el 2T18 a Ps. 138.3 millones en el 2T19. Los gastos de administración y ventas representaron el 25.5% de los Ingresos Totales en el 2T19, en comparación con el 25.0% del 2T18, debido a los mayores costos y gastos de las propiedades *Reflect Krystal Grand*, derivado de los efectos mencionados líneas arriba.



## Utilidad de Operación

Durante el 2T19, la Utilidad de Operación disminuyó 16.4%, de Ps. 77.4 millones en el 2T18 a Ps. 64.8 millones. Este resultado se atribuye a los mayores costos y gastos en las propiedades *Reflect Krystal Grand*. El margen de operación disminuyó 4.5 puntos porcentuales, de 16.4% en el 2T18 a 11.9% en el 2T19.

## Utilidad de Operación



## UAFIDA

Para el 2T19, la UAFIDA alcanzó Ps. 134.2 millones, en comparación con los Ps. 133.1 millones en el 2T18, representando un incremento de 0.8%. El margen UAFIDA del 2T19 disminuyó 3.4 puntos porcentuales, de 28.2% en el 2T18 a 24.8% en el 2T19.

## UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	2T19	2T18	% Var.	2019	2018	% Var.
Utilidad de Operación	64,751	77,434	(16.4)	216,164	248,793	(13.1)
(+) Depreciación	63,075	50,596	24.7	115,214	94,829	21.5
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles <sup>5</sup>	3,995	5,966	(33.0)	9,809	12,092	(18.9)
(+) Otros Gastos no Recurrentes <sup>6</sup>	2,359	(900)	NA	4,206	3,016	39.5
<b>UAFIDA</b>	<b>134,180</b>	<b>133,096</b>	<b>0.8</b>	<b>345,393</b>	<b>358,730</b>	<b>(3.7)</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>24.8%</b>	<b>28.2%</b>	<b>(3.4 pt)</b>	<b>29.7%</b>	<b>34.3%</b>	<b>(4.6 pt)</b>

## Costo Financiero Neto

Para el 2T19, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 179.4 millones en el 2T18 a una pérdida de Ps. 40.1 millones. Este resultado se atribuye en gran medida a la ganancia cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un menor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares, que sobrecompensó los mayores gastos por intereses, resultantes del mayor nivel de deuda.

## Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de una pérdida neta de Ps. 77.8 millones en el 2T18 a una ganancia neta de Ps. 19.7 millones en el 2T19, impulsada por los factores mencionados anteriormente.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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	Segundo Trimestre				Acumulado Enero-Junio			
	2019	2018	Var.	%Var.	2019	2018	Var.	%Var.
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>								
Utilidad neta	19,740	(77,818)	97,558	NA	126,102	127,131	(1,029)	(0.8)
Depreciación y amortización	63,075	50,596	12,479	24.7	115,214	94,829	20,385	21.5
Impuestos a la utilidad	5,568	(23,244)	28,812	NA	35,567	37,974	(2,407)	(6.3)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(19,976)	139,826	(159,801)	NA	(70,384)	6,649	(77,032)	NA
Gasto por Intereses, neto	55,361	27,539	27,823	NA	97,123	57,185	39,938	69.8
Otros costos financieros	1,451	(95)	1,546	NA	3,966	1,439	2,527	NA
Participación no controladora	(631)	(895)	264	(29.5)	(1,503)	(1,804)	301	(16.7)
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>124,588</b>	<b>115,907</b>	<b>8,681</b>	<b>7.5</b>	<b>306,086</b>	<b>323,403</b>	<b>(17,317)</b>	<b>(5.4)</b>
Capital de Trabajo	38,815	28,527	10,288	36.1	23,059	16,689	6,370	38.2
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>163,403</b>	<b>144,434</b>	<b>18,969</b>	<b>13.1</b>	<b>329,144</b>	<b>340,091</b>	<b>(10,947)</b>	<b>(3.2)</b>
Partidas No Recurrentes	(375)	20,312	(20,687)	NA	(44,321)	1,540	(45,862)	NA
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>163,028</b>	<b>148,565</b>	<b>14,463</b>	<b>9.7</b>	<b>272,823</b>	<b>296,970</b>	<b>(24,147)</b>	<b>(8.1)</b>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(70,501)	(126,983)	56,482	(44.5)	(174,941)	(216,731)	41,790	(19.3)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(131,574)	(79,582)	(51,993)	65.3	(96,377)	(146,883)	50,506	(34.4)
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(39,047)</b>	<b>(58,000)</b>	<b>18,953</b>	<b>(32.7)</b>	<b>1,504</b>	<b>(66,645)</b>	<b>68,149</b>	<b>NA</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	143,356	279,370	(136,014)	(48.7)	102,804	288,015	(185,211)	(64.3)
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>104,308</b>	<b>221,370</b>	<b>(117,061)</b>	<b>(52.9)</b>	<b>104,308</b>	<b>221,370</b>	<b>(117,062)</b>	<b>(52.9)</b>
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	-	NA	-	-	-	NA
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>104,308</b>	<b>221,370</b>	<b>(117,061)</b>	<b>(52.9)</b>	<b>104,308</b>	<b>221,370</b>	<b>(117,062)</b>	<b>(52.9)</b>

Al cierre del 2T19, el flujo de operación fue de Ps. 163.4 millones, en comparación con Ps. 144.4 millones en el 2T18, lo cual representa un crecimiento del 13.1%, que fue impulsado por un mayor flujo de efectivo y un capital de trabajo positivo.

## Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Mar-19	Mar-18	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	104,308	221,370	(117,061)	(52.9%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	300,845	199,102	101,743	51.1%
Impuestos acreditables	390,192	344,591	45,601	13.2%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	24,333	(24,333)	(100.0%)
<b>Total del activo circulante</b>	<b>795,346</b>	<b>789,396</b>	<b>5,950</b>	<b>0.8%</b>
Efectivo restringido	150,714	104,659	46,056	44.0%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,130,777	7,361,313	769,464	10.5%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	598,635	362,864	235,770	65.0%
Otras Partidas de activo no circulante	626,321	490,421	135,900	27.7%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>9,506,447</b>	<b>8,319,256</b>	<b>1,187,190</b>	<b>14.3%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>10,301,792</b>	<b>9,108,653</b>	<b>1,193,140</b>	<b>13.1%</b>
Vencimientos circulantes de la deuda	264,062	202,910	61,152	30.1%
Otros pasivos circulantes	482,315	379,616	102,699	27.1%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>746,377</b>	<b>582,526</b>	<b>163,851</b>	<b>28.1%</b>
Deuda a largo plazo	2,691,266	2,248,833	442,433	19.7%
Otros pasivos no circulantes	877,617	818,340	59,277	7.2%
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>3,568,883</b>	<b>3,067,173</b>	<b>501,710</b>	<b>16.4%</b>
<b>Total del capital contable</b>	<b>5,986,532</b>	<b>5,458,953</b>	<b>527,579</b>	<b>9.7%</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>10,301,792</b>	<b>9,108,652</b>	<b>1,193,140</b>	<b>13.1%</b>

### Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 2T19, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 104.3 millones. De este saldo, Ps. 46.2 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 58.1 millones están en dólares americanos.

### Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó 51.1%, de Ps. 199.1 millones en el 2T18 a Ps. 300.8 millones para el 2T19, impulsado por la expansión del hotel *Hilton Puerto Vallarta Resort* y la incorporación del hotel *Cleviá Grand León*.

### Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 8,130.8 millones al cierre del 2T19, un incremento de 10.5% respecto a los Ps. 7,361.3 millones al cierre del 2T18. El incremento fue impulsado principalmente por la incorporación del hotel *Cleviá Grand León* y del "The Hacienda" del *Hilton Puerto Vallarta Resort*. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando las remodelaciones llevadas a cabo en el hotel *Krystal Urban Monterrey*.

Cifras en miles de Pesos

Capex Ejercido durante el periodo	2T19		Acumulado enero - junio 2019	
		% Total		% Total
Hoteles en desarrollo	17,454	28.2%	73,353	45.3%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	6,590	10.6%	31,277	19.3%
Capex ordinario	37,878	61.2%	57,174	35.3%
<b>Total Capex</b>	<b>61,922</b>	<b>100.0%</b>	<b>161,803</b>	<b>100.0%</b>

## Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 2T19, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,700.3 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UDM UAFIDA de 4.1x. El 91.8% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 5.42%, y el 8.2% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 11.5%. Adicionalmente, el 91.0% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 2T19, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 1.1%, pasando de Ps. 19.3783 al 31 de marzo de 2019 a Ps. 19.1685 al 30 de junio de 2019, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 2T19, la posición corta en dólares americanos fue de USD 121.1 millones o el equivalente a Ps. 2,322.0 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.

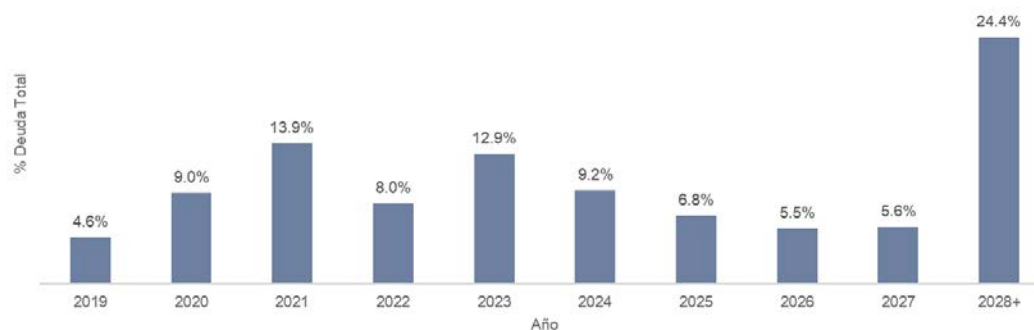
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
<b>Deuda*</b>			
Corto Plazo	15,835	248,228	264,062
Largo Plazo	227,146	2,464,119	2,691,266
<b>Total</b>	<b>242,981</b>	<b>2,712,347</b>	<b>2,955,328</b>
% Total	8.2%	91.8%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	11.52%	5.42%	5.92%
Efectivo y equivalentes	46,235	58,073	104,309
Efectivo restringido	17,125	133,589	150,714
<b>Caja y bancos**</b>	<b>63,361</b>	<b>191,662</b>	<b>255,023</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>179,621</b>	<b>2,520,685</b>	<b>2,700,305</b>

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de junio 2019) 4.1x

\*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 30 de junio de 2019



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 2.5%, respectivamente.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 30 de junio del 2019, que fue de 19.1685 pesos por dólar.

## Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos Análisis Cobertura Cambiaria	Segundo Trimestre 2019			Acumulado enero - junio 2019		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	365,163	176,771	<b>541,934</b>	692,088	472,437	<b>1,164,525</b>
% de Ingresos Totales	67.4%	32.6%	<b>100.0%</b>	59.4%	40.6%	<b>100.0%</b>
(-) Total Costos y Gastos	407,963	62,866	<b>470,829</b>	817,331	117,015	<b>934,346</b>
(-) Gastos No Recurrentes	6,354	-	<b>6,354</b>	14,014	-	<b>14,014</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>(49,154)</b>	<b>113,905</b>	<b>64,751</b>	<b>(139,257)</b>	<b>355,422</b>	<b>216,165</b>
(+) Depreciación	63,075	-	<b>63,075</b>	115,214	-	<b>115,214</b>
<b>Flujo de Operación</b>	<b>13,921</b>	<b>113,905</b>	<b>127,826</b>	<b>(24,043)</b>	<b>355,422</b>	<b>331,379</b>
% de Flujo de Operación Total	10.9%	89.1%	<b>100.0%</b>	(7.3%)	107.3%	<b>100.0%</b>
Interés	15,790	34,963	<b>50,753</b>	25,652	68,375	<b>94,027</b>
Capital	208,246	79,674	<b>287,920</b>	218,108	93,783	<b>311,891</b>
<b>Total Servicio de Deuda</b>	<b>224,036</b>	<b>114,637</b>	<b>338,673</b>	<b>243,760</b>	<b>162,158</b>	<b>405,918</b>
Ratio de Cobertura de Intereses 1	0.9x	3.3x	<b>2.5x</b>	(0.9x)	5.2x	<b>3.5x</b>
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	0.1x	1.0x	<b>0.4x</b>	(0.1x)	2.2x	<b>0.8x</b>

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

Durante el 2T19, aproximadamente el 32.6% de los ingresos y el 89.1% 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 1.0x para el 2T19; 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.

Durante el trimestre realizamos el prepago de dos préstamos bancarios denominados en pesos mexicanos y obtuvimos dos nuevos préstamos denominados en dólares por las mismas cantidades. Debido a esto, al cierre del 2T19, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 0.4x. Excluyendo este efecto, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.0x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 191.7 millones al cierre del 2T19, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.



## Eventos Relevantes

Durante el 2T19 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL no tuvo eventos relevantes.

## Datos de la Conferencia Telefónica del 2T19:

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

**Fecha:** viernes 26 de julio 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:** 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 2018, contaba con más de 3,500 colaboradores y generó ingresos por Ps. 2,065 millones. Para obtener mayor información, favor de visitar [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com)

## Información de Contacto

**Enrique Martínez Guerrero**  
Director de Finanzas  
[inversionistas@gsf-hotels.com](mailto:inversionistas@gsf-hotels.com)

**Maximilian Zimmermann**  
Director de Relación con Inversionistas  
[mzimmermann@gsf-hotels.com](mailto: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.

Estado de Resultados Consolidado

Periodos de tres y seis meses terminados al 30 junio, 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

	Segundo Trimestre				Acumulado enero - junio			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
<b>INGRESOS</b>								
Habitaciones	265,968	256,581	9,387	3.7	568,328	571,251	(2,923)	(0.5)
Alimentos y Bebidas	209,560	166,841	42,719	25.6	452,072	367,778	84,294	22.9
Otros Ingresos de Hoteles	46,679	31,792	14,887	46.8	104,408	72,592	31,816	43.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	19,727	16,962	2,765	16.3	39,716	35,523	4,193	11.8
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>541,934</b>	<b>472,176</b>	<b>69,758</b>	<b>14.8</b>	<b>1,164,525</b>	<b>1,047,145</b>	<b>117,380</b>	<b>11.2</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>								
Costos y gastos Operativos	259,817	213,296	46,521	21.8	522,348	436,185	86,163	19.8
Administración y ventas	138,338	118,010	20,328	17.2	278,693	237,375	41,318	17.4
Predial y seguros	9,600	7,774	1,825	23.5	18,091	14,855	3,236	21.8
Depreciación y Amortización	63,075	50,596	12,479	24.7	115,214	94,829	20,385	21.5
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>470,829</b>	<b>389,677</b>	<b>81,153</b>	<b>20.8</b>	<b>934,346</b>	<b>783,244</b>	<b>151,102</b>	<b>19.3</b>
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	3,995	5,966	(1,971)	(33.0)	9,809	12,092	(2,283)	(18.9)
Otros gastos no recurrentes	2,359	(900)	3,260	NA	4,206	3,016	1,190	39.5
<b>UAFIDA</b>	<b>134,180</b>	<b>133,096</b>	<b>1,084</b>	<b>0.8</b>	<b>345,393</b>	<b>358,730</b>	<b>(13,337)</b>	<b>(3.7)</b>
Margen de UAFIDA (%)	24.8%	28.2%	(3.4 pt)	(3.4 pt)	29.7%	34.3%	(4.6 pt)	(4.6 pt)
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>64,751</b>	<b>77,434</b>	<b>(12,683)</b>	<b>(16.4)</b>	<b>216,164</b>	<b>248,793</b>	<b>(32,629)</b>	<b>(13.1)</b>
Margen de Operación (%)	11.9%	16.4%	(4.5 pt)	(4.5 pt)	18.6%	23.8%	(5.2 pt)	(5.2 pt)
Gasto por intereses, neto	(55,361)	(27,539)	(27,823)	NA	(97,123)	(57,185)	(39,938)	69.8
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	16,739	(151,948)	168,687	NA	45,091	(26,868)	71,960	NA
Otros costos financieros	(1,451)	95	(1,546)	NA	(3,966)	(1,439)	(2,527)	NA
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(40,074)</b>	<b>(179,392)</b>	<b>139,318</b>	<b>(77.7)</b>	<b>(55,998)</b>	<b>(85,492)</b>	<b>29,494</b>	<b>(34.5)</b>
Participación en resultados de inversiones permanentes	631	895	(264)	(29.5)	1,503	1,804	(301)	(16.7)
Utilidad antes de Impuestos	25,308	(101,063)	126,371	NA	161,669	165,105	(3,436)	(2.1)
Impuestos a la utilidad	5,568	(23,244)	28,812	NA	35,567	37,974	(2,407)	(6.3)
<b>Utilidad Neta</b>	<b>19,740</b>	<b>(77,818)</b>	<b>97,558</b>	<b>NA</b>	<b>126,102</b>	<b>127,131</b>	<b>(1,029)</b>	<b>(0.8)</b>
Margen de Utilidad Neta (%)	3.6%	-16.5%	20.1 pt	20.1 pt	10.8%	12.1%	(1.3 pt)	(1.3 pt)
<b>Ganancias atribuibles a:</b>								
Propietarios de la compañía	27,448	(26,765)	54,213	NA	118,377	124,738	(6,361)	(5.1)
Participación no controladora	(7,708)	(51,053)	43,345	(84.9)	7,725	2,393	5,333	NA

## Estado de Situación Financiera

**Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.**  
Estados Consolidados de Situación Financiera  
**Al 30 de junio de 2019 y 2018**  
(Miles de pesos mexicanos)

(Miles de pesos mexicanos)	2019	2018	Var \$	Var %
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	104,308	221,370	(117,061)	(52.9%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	173,656	120,005	53,651	44.7%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9,862	11,725	(1,863)	(15.9%)
Impuestos acreditables	390,192	344,591	45,601	13.2%
Otros activos circulantes	117,328	67,373	49,954	74.1%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	24,333	(24,333)	(100.0%)
<b>Total del activo circulante</b>	<b>795,346</b>	<b>789,396</b>	<b>5,950</b>	<b>0.8%</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Efectivo restringido	150,714	104,659	46,056	44.0%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,130,777	7,361,313	769,464	10.5%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	598,635	362,864	235,770	65.0%
Otros activos	33,204	20,636	12,568	60.9%
Inversiones en acciones	121,845	37,680	84,165	NA
Impuestos a la utilidad diferidos	116,456	100,051	16,405	16.4%
Crédito mercantil	354,815	332,053	22,762	6.9%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>9,506,447</b>	<b>8,319,256</b>	<b>1,187,190</b>	<b>14.3%</b>
<b>Total activo</b>	<b>10,301,792</b>	<b>9,108,653</b>	<b>1,193,140</b>	<b>13.1%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	264,062	202,910	61,152	30.1%
Proveedores	146,156	101,975	44,180	43.3%
Pasivos acumulados	135,089	102,202	32,888	32.2%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,206	20,588	(10,382)	(50.4%)
Impuestos por pagar	136,051	102,716	33,335	32.5%
Anticipos de clientes	54,812	52,134	2,678	5.1%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>746,377</b>	<b>582,526</b>	<b>163,851</b>	<b>28.1%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,691,266	2,248,833	442,433	19.7%
Otros pasivos no circulantes	5,776	4,734	1,042	22.0%
Impuesto sobre la renta diferido	871,841	813,606	58,235	7.2%
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>3,568,883</b>	<b>3,067,173</b>	<b>501,710</b>	<b>16.4%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,315,260</b>	<b>3,649,699</b>	<b>665,561</b>	<b>18.2%</b>
<b>Capital contable</b>				
Capital social	3,417,728	3,434,323	(16,595)	(0.5%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	118,377	127,131	(8,754)	(6.9%)
Utilidades retenidas	864,902	598,953	265,949	44.4%
<b>Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía</b>	<b>4,671,501</b>	<b>4,430,900</b>	<b>240,600</b>	<b>5.4%</b>
Participación no controladora	1,315,032	1,028,053	286,979	27.9%
<b>Total del capital contable</b>	<b>5,986,532</b>	<b>5,458,953</b>	<b>527,579</b>	<b>9.7%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>10,301,792</b>	<b>9,108,652</b>	<b>1,193,140</b>	<b>13.1%</b>

## Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.  
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo  
Periodo de seis meses terminados el 30 de junio, 2019 y 2018

Cifras en miles de Pesos	Segundo Trimestre		Acumulado Enero-Junio	
	2019	2018	2019	2018
<b>Flujo de Efectivo</b>				
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>				
Utilidad neta	19,740	(77,818)	126,102	127,131
Depreciación y amortización	63,075	50,596	115,214	94,829
Impuestos a la utilidad	5,568	(23,244)	35,567	37,974
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(19,976)	139,826	(70,384)	6,649
Gasto por Intereses, neto	55,361	27,539	97,123	57,185
Otros costos financieros	1,451	(95)	3,966	1,439
Participación no controladora	(631)	(895)	(1,503)	(1,804)
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>124,588</b>	<b>115,907</b>	<b>306,086</b>	<b>323,403</b>
Cuentas por cobrar a clientes	44,822	66,679	(2,773)	15,182
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,783	(5,690)	394	(2,258)
Otros activos circulantes	(5,550)	(13,462)	(25,960)	(26,599)
Impuestos acreditables	10,566	3,903	31,739	32,072
Proveedores	(16,415)	(25,484)	(16,081)	(7,568)
Pasivos acumulados	9,931	7,260	38,131	8,117
Cuentas por pagar a partes relacionadas	861	2,341	(335)	4,664
Anticipos de clientes	(6,961)	(1,144)	10,466	11,544
Impuestos por pagar	(222)	(5,878)	(12,521)	(18,467)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>163,403</b>	<b>144,434</b>	<b>329,144</b>	<b>340,091</b>
<b>Partidas No Recurrentes</b>				
Pasivos Acumulados	-	-	(24,227)	-
Pago derecho de operación de hoteles	-	(16,181)	(12,000)	(44,661)
Impuestos pagados	(375)	20,312	(20,095)	1,540
Utilidad en adquisición de moneda	-	-	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>163,028</b>	<b>148,565</b>	<b>272,823</b>	<b>296,970</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>				
Cambio en efectivo restringido	(17,524)	(7,414)	(15,960)	(1,004)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(61,922)	(121,806)	(161,803)	(228,119)
Adquisición de negocio	-	-	-	-
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	-	(1,861)	-	(157)
Inversión en asociada	(2,482)	0	(18)	94
Otros activos y pasivos netos	(414)	(3,166)	(1,205)	(1,481)
Intereses ganados	11,841	7,263	4,044	13,935
<b>Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>	<b>(70,501)</b>	<b>(126,983)</b>	<b>(174,941)</b>	<b>(216,731)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>				
Incremento neto en capital pagado de compañías no controlad	3,948	-	11,957	-
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	-	-	-
Recompra de acciones	3,710	(6,588)	4,388	(7,239)
Préstamos obtenidos	198,632	-	331,533	-
Préstamo a accionista de compañía no controladora	809	-	(38,337)	-
Intereses pagados y amortizaciones de créditos	(338,673)	(72,993)	(405,918)	(139,644)
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(131,574)</b>	<b>(79,582)</b>	<b>(96,377)</b>	<b>(146,883)</b>
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(39,047)</b>	<b>(58,000)</b>	<b>1,504</b>	<b>(66,645)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	143,356	279,370	102,804	288,015
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>104,308</b>	<b>221,370</b>	<b>104,308</b>	<b>221,370</b>
<b>Efectivo en adquisición de negocio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>104,308</b>	<b>221,370</b>	<b>104,308</b>	<b>221,370</b>

## Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 2T19 consideran 5,795 habitaciones hoteleras en operación de un total de 6,058. La integración de las 263 habitaciones excluidas se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional<sup>7</sup>

Las métricas operativas para el 1S19 consideran 5,743 habitaciones hoteleras en operación de un total de 6,058. La integración de las 315 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional<sup>8</sup>
- ii) El efecto de 52 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
  - a. 92 habitaciones de las 144 habitaciones del *Hyatt Place Aguascalientes* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que este fue incorporado en marzo (52 habitaciones menos)

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

Habitaciones 2T19	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones acumulado enero - junio 2019	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,738	2,057	<b>5,795</b>	En Operación	3,762	1,981	<b>5,743</b>
Club Vacacional	53	210	<b>263</b>	Club Vacacional	53	210	<b>263</b>
No Disponibles	-	-	-	No Disponibles	-	52	<b>52</b>
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,791</b>	<b>2,267</b>	<b>6,058</b>	<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,815</b>	<b>2,243</b>	<b>6,058</b>

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> 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