

Santa Fe
grupo | hotelero

HOTEL reporta incremento de 7% en Ingresos Totales en el 3T19



Ciudad de México, a 24 de octubre de 2019 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al tercer trimestre (“3T19”) terminado el 30 de septiembre 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

- Los Ingresos Totales del 3T19 alcanzaron los Ps. 507.8 millones, un aumento de 6.9% comparado con el 3T18, impulsados por crecimientos de: i) 16.0% en Ingresos por Alimentos y Bebidas; ii) 34.5% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iii) 1.6% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros; que sobrecompensaron la disminución de 2.4% en Ingresos por Habitaciones.
- La UAFIDA¹ en el 3T19 alcanzó los Ps. 139.5 millones, una disminución de 2.9% comparado con el 3T18, derivada de mayores costos y gastos. El margen UAFIDA del 3T19 fue de 27.5%, comparado con el 30.3% en el 3T18.
- En el 3T19, se registró una Pérdida Neta de Ps. 29.2 millones, comparado con la Utilidad Neta de Ps. 123.1 millones en el 3T18. Esta variación se atribuye al resultado cambiario negativo registrado en el trimestre.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 3T19 fue de Ps. 148.5 millones, una disminución de 7.7% comparado con los Ps. 160.9 millones contabilizados en el 3T18; a consecuencia de la evolución menos favorable del capital de trabajo durante el periodo.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 4.0x al cierre del 3T19. El flujo de operación en dólares representó el 91.1% del flujo total, lo cual permite tener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 8.2%, al pasar de 5,896 en el 3T18 a 6,380 en el 3T19.
- El RevPAR² de los hoteles propios del 3T19 disminuyó 6.3% respecto al 3T18, derivado principalmente de una caída de 8.4% en el ADR.
- La Compañía anuncia su guía actualizada de resultados estimados para el año 2019: Ingresos 2019e - Ps. 2,200 millones; UAFIDA 2019e - Ps. 645 millones. Esta guía de resultados se preparó con base en un tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00.

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
Ingresos	507,846	475,055	32,790	6.9	1,672,370	1,522,200	150,171	9.9
UAFIDA	139,511	143,726	(4,215)	(2.9)	484,904	502,456	(17,552)	(3.5)
Margen de UAFIDA	27.5%	30.3%	(2.8 pt)	(2.8 pt)	29.0%	33.0%	(4.0 pt)	(4.0 pt)
Utilidad de Operación	75,443	90,278	(14,835)	(16.4)	291,607	339,070	(47,464)	(14.0)
Utilidad Neta	(29,223)	123,130	(152,353)	NA	96,879	250,261	(153,382)	(61.3)
Margen de Utilidad Neta	(5.8%)	25.9%	(31.7 pt)	(31.7 pt)	5.8%	16.4%	(10.6 pt)	(10.6 pt)
Flujo de Operación	148,501	160,945	(12,444)	(7.7)	477,645	501,036	(23,391)	(4.7)
Ocupación	57.3%	56.0%	1.3 pt	1.3 pt	60.9%	63.1%	(2.2 pt)	(2.2 pt)
ADR	1,274	1,391	(117)	(8.4)	1,317	1,429	(112)	(7.8)
RevPAR	730	779	(49)	(6.3)	803	901	(98)	(10.9)

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 2019 ha sido un año retador para el sector turístico mexicano en general, incluidos nosotros. Los resultados trimestrales estuvieron por debajo de nuestras expectativas debido a múltiples factores externos. En México, la actividad turística tanto en destinos vacacionales y urbanos continuó presentando un menor dinamismo. En los destinos de playa, el principal factor adverso fue la desaceleración del turismo internacional que comenzó a fines del año anterior, debido al efecto combinado de una mayor percepción de inseguridad en ciertos destinos, y la llegada masiva de sargazo a las playas de Cancún y de la Riviera Maya. Sin embargo los centros turísticos de la zona pacífico, como Puerto Vallarta y Los Cabos, tuvieron un desempeño favorable. Con respecto a los destinos urbanos, la desaceleración de la actividad económica continuó afectando las reservaciones en varios segmentos, incluyendo congresos y convenciones, así como clientes corporativos y cuentas gubernamentales. Es importante recordar que este último concepto no solo engloba al gobierno, si no a todos los terceros como consultores y proveedores de servicios que atienden a este segmento.

Brindando un mayor entendimiento sobre las dinámicas particulares detrás de nuestro desempeño trimestral, este fue afectado por los factores mencionados líneas arriba, en combinación con el proceso de estabilización de las propiedades *Reflect Krystal Grand*, que también fueron impactadas negativamente por estos factores, presionando nuestros resultados. Los ingresos trimestrales totalizaron Ps. 507.8 millones, 6.9% arriba de lo registrado en el 3T18. La UAFIDA del 3T19, por otro lado, fue de Ps. 139.5 millones, una caída de 2.9% comparado con el 3T18, atribuida en gran parte al menor crecimiento de las ingresos, acompañado por el desempeño menor de lo esperado en las propiedades *Reflect Krystal Grand* que impactó nuestros márgenes, al tratarse de una marca con altos costos operativos por sus elevados estándares de servicio. En cuanto a hoteles propios, el RevPAR disminuyó 6.3%, como resultado de una reducción de 8.4% en el ADR que fue parcialmente compensada por una expansión de 1.3 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación.

Debido a los factores mencionados anteriormente, que en su mayoría fueron impredecibles, estamos ajustando nuestra Guía de ingresos y UAFIDA del 2019 a Ps. 2,200 millones y Ps. 645 millones, respectivamente, lo que implica una tasa de crecimiento del 6.5% en ingresos y una contracción del 4.6% en la UAFIDA. Creemos que estos estimados plasman de manera más fiel la realidad del sector turístico del país.

Con la finalidad de fortalecer nuestra posición financiera y reducir el número de nuestros activos cuyos resultados no se consolidan en nuestros estados financieros, anunciamos la desinversión de nuestra participación de Ps. 88 millones en el hotel *Breathless Tulum Resort & Spa*. Es importante mencionar que conservamos nuestro contrato de operación para esta propiedad.

HOTEL se encuentra en el camino correcto 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

En la Dimensión Ambiental de nuestro modelo de sostenibilidad hemos agrupado los aspectos materiales relativos a nuestros impactos en el medio ambiente y al uso de los recursos naturales. La visión de Grupo Hotelero Santa Fe es reducir el impacto que generan nuestras operaciones y contribuir proactivamente a la protección y cuidado del medio ambiente. Dentro de los temas relevantes encontramos: Protección a la biodiversidad, eficiencia energética, reducción de emisiones de carbono, manejo responsable del agua y de los residuos. Por todo lo anterior, contamos con un marco de referencia que establece los lineamientos medioambientales, que son la base para la estrategia y los programas por desarrollar cada año, así contamos con:

Política de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable - Esta política está enfocada en cumplir con los reglamentos y leyes en la materia; reducir el consumo de energéticos; disminuir la cantidad de residuos; disminuir la emisión de contaminantes y sensibilizar a los colaboradores, proveedores, clientes y demás grupos de interés sobre la importancia de adquirir buenas prácticas que coadyuvan a la disminución del impacto ambiental.

Política de Sustentabilidad - Con estos lineamientos fijamos nuestro compromiso de establecer una gestión sustentable de los procesos basada en un equilibrio entre las dimensiones económicas, sociales y ambientales; promover el desarrollo integral de las comunidades donde actuamos, y contribuir con el desarrollo sustentable de las regiones donde operamos; facilitar y patrocinar acciones y proyectos para la promoción de la sustentabilidad y el desarrollo humano y aplicar las mejores prácticas de conservación ambiental, minimizando y compensando los impactos de nuestras operaciones.

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	Si	Monterrey	Nuevo León
11	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	28	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	23	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	13	En Proceso	León	Guanajuato
14	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	7	En Proceso	Aguascalientes	Aguascalientes
15	DoubleTree by Hilton Toluca	142	-	Urbano	4 estrellas	4	En Proceso	Toluca	Estado de México
16	AC Hotel by Marriott Santa Fe	168	-	Urbano	4 estrellas	2	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
17	Courtyard by Marriott Puebla	154	-	Urbano	4 estrellas	2	En Proceso	Puebla	Puebla
Subtotal Urbano		2,913							
18	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
19	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa	Guerrero
20	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
21	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
22	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Si	Acapulco	Guerrero
23	Reflect Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
24	Reflect Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	28	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
25	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	23	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
Subtotal Playa		3,467							
Total en Operación		6,380							
26	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo			Ciudad de México	Ciudad de México
27	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas			Monterrey	Nuevo Leon
28	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique			Zacatecas	Zacatecas
29	Breathless Tulum Resort & Spa	300	-	Playa	Gran Turismo			Tulum	Quintana Roo
Total en Construcción		750							
Total		7,130							

Al cierre del 3T19, HOTEL contaba con un total de 25 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía³ y 12 propiedad de terceros⁴.

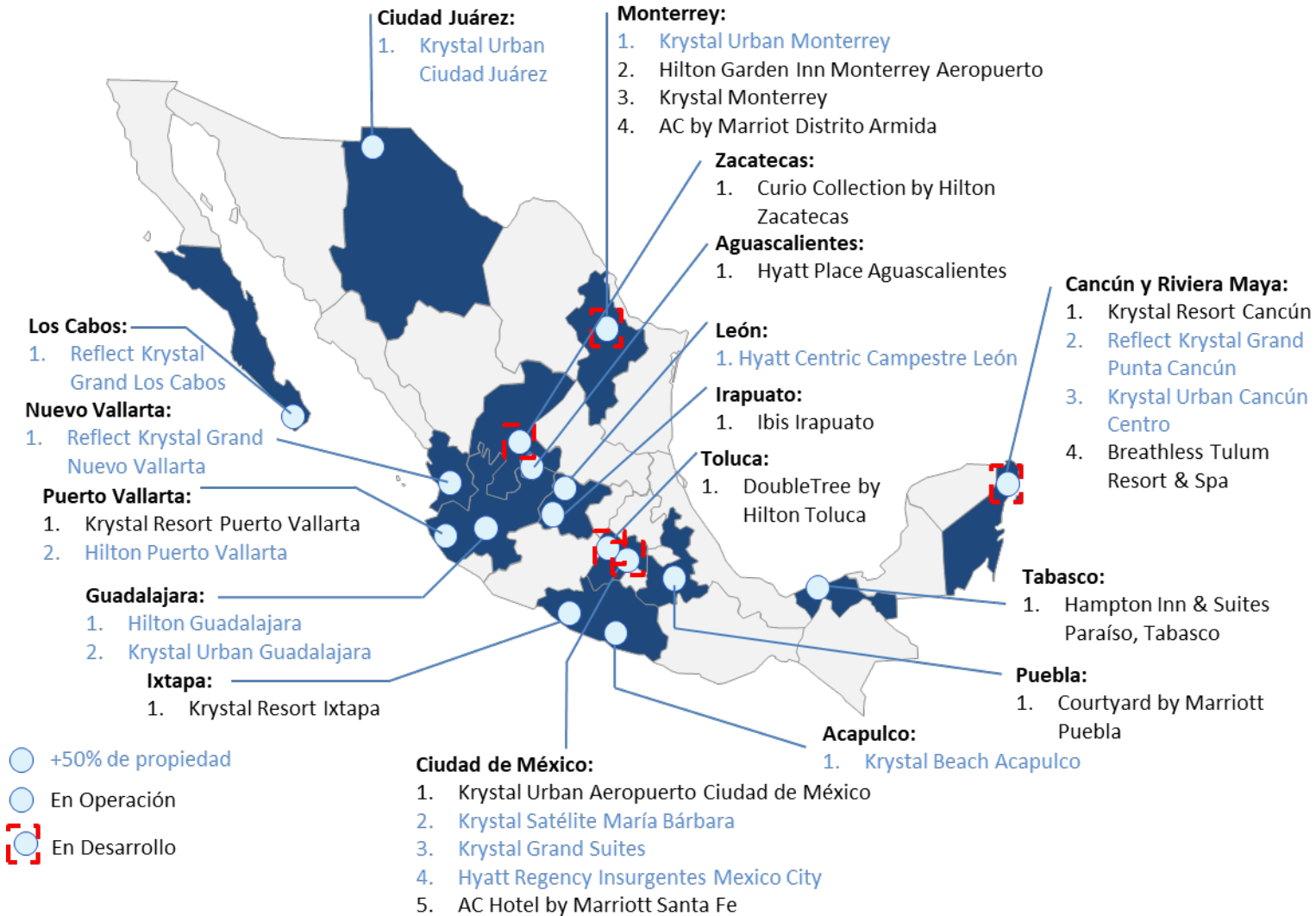
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 6,380, un incremento de 8.2% en comparación con las 5,896 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 484 habitaciones incorporadas netas, 608 fueron añadidas y se retiraron 124 por la salida del hotel *Krystal Pachuca* del portafolio. De las 608 habitaciones adicionadas, 144 provinieron de la apertura del hotel *Hyatt Place Aguascalientes*, 142 de la apertura del hotel *Double Tree by Hilton Toluca*, 168 de la incorporación del *AC Hotel by Marriott Santa Fe* y 154 de la apertura del hotel *Courtyard by Marriott Puebla*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 750 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros. Incluyendo 250 del hotel *Krystal Grand Insurgentes*, 168 del hotel *AC by Marriot Distrito Armida*, 32 del *Curio Collection Zacatecas* y 300 del hotel *Breathless Tulum Resort & Spa* para un portafolio total de 29 hoteles y 7,130 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.

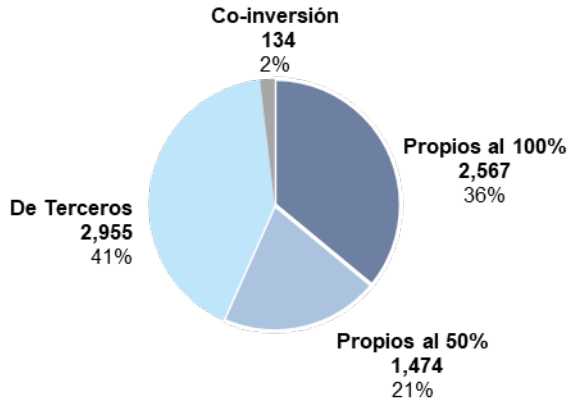
⁴ La Compañía opera el *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de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

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

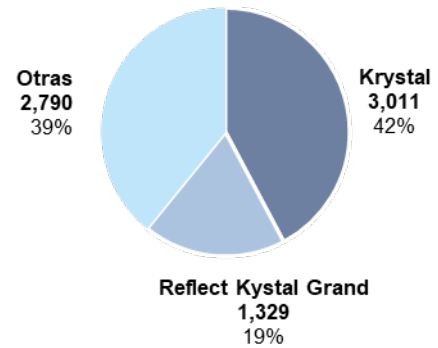


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 3T19:

Propiedad (número de habitaciones)



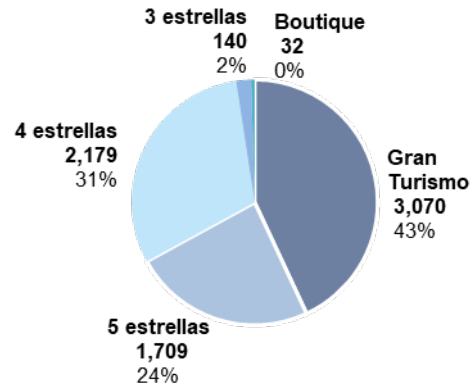
Marca (número de habitaciones)



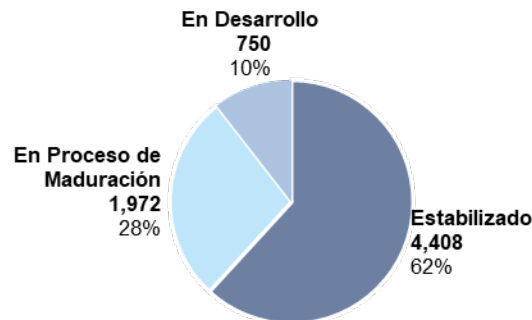
Segmento (número de habitaciones)



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 3T19, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios y 12 hoteles de terceros en administración ⁽²⁾.

De un total de 6,380 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T19 consideran 6,005 habitaciones hoteleras. La integración de las 375 habitaciones (263 de club vacacional y 112 no disponibles) que se excluyen en el presente análisis se detalla al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 3T19 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Clasificación de Hoteles	Cifras en Pesos				Tercer Trimestre				Acumulado Enero a Septiembre			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	25	21	4	19.0	25	21	4	19.0	25	21	4	19.0
Número de Habitaciones	6,005	5,485	520	9.5	5,755	5,217	538	10.3	5,755	5,217	538	10.3
Ocupación	58.5%	59.7%	(1.2 pt)	(1.2 pt)	63.1%	64.6%	(1.5 pt)	(1.5 pt)	63.1%	64.6%	(1.5 pt)	(1.5 pt)
ADR	1,340	1,414	(74)	(5.2)	1,385	1,451	(66)	(4.6)	1,385	1,451	(66)	(4.6)
RevPAR	784	844	(60)	(7.1)	874	938	(64)	(6.8)	874	938	(64)	(6.8)
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	13	12	1	8.3	13	12	1	8.3	13	12	1	8.3
Número de Habitaciones	3,738	3,590	148	4.1	3,739	3,369	370	11.0	3,739	3,369	370	11.0
Ocupación	57.3%	56.0%	1.3 pt	1.3 pt	60.9%	63.1%	(2.2 pt)	(2.2 pt)	60.9%	63.1%	(2.2 pt)	(2.2 pt)
ADR	1,274	1,391	(117)	(8.4)	1,317	1,429	(112)	(7.8)	1,317	1,429	(112)	(7.8)
RevPAR	730	779	(49)	(6.3)	803	901	(98)	(10.9)	803	901	(98)	(10.9)
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	9	8	1	12.5	9	8	1	12.5	9	8	1	12.5
Número de Habitaciones	2,514	2,366	148	6.3	2,515	2,288	227	9.9	2,515	2,288	227	9.9
Ocupación	59.8%	57.9%	1.9 pt	1.9 pt	62.6%	63.2%	(0.6 pt)	(0.6 pt)	62.6%	63.2%	(0.6 pt)	(0.6 pt)
ADR	1,260	1,460	(200)	(13.7)	1,327	1,502	(175)	(11.6)	1,327	1,502	(175)	(11.6)
RevPAR	753	845	(92)	(10.8)	831	949	(118)	(12.5)	831	949	(118)	(12.5)
1.2 Hoteles Propios en Maduración	4	4	-	0.0	4	4	-	0.0	4	4	-	0.0
Número de Habitaciones	1,224	1,224	-	0.0	1,224	1,081	143	13.2	1,224	1,081	143	13.2
Ocupación	52.1%	52.4%	(0.3 pt)	(0.3 pt)	57.5%	62.8%	(5.3 pt)	(5.3 pt)	57.5%	62.8%	(5.3 pt)	(5.3 pt)
ADR	1,306	1,245	61	4.9	1,296	1,273	23	1.8	1,296	1,273	23	1.8
RevPAR	681	652	29	4.4	746	799	(53)	(6.7)	746	799	(53)	(6.7)
2 Hoteles en Administración⁽²⁾	12	9	3	33.3	12	9	3	33.3	12	9	3	33.3
Número de Habitaciones	2,267	1,895	372	19.6	2,016	1,848	168	9.1	2,016	1,848	168	9.1
Ocupación	60.4%	66.7%	(6.3 pt)	(6.3 pt)	67.2%	67.5%	(0.3 pt)	(0.3 pt)	67.2%	67.5%	(0.3 pt)	(0.3 pt)
ADR	1,445	1,451	(6)	(0.4)	1,497	1,489	8	0.6	1,497	1,489	8	0.6
RevPAR	873	967	(94)	(9.7)	1,007	1,005	2	0.2	1,007	1,005	2	0.2

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 incremento en el número de cuartos es debido a la incorporación del Hyatt Place Aguascalientes, DoubleTree by Hilton Toluca, AC Hotel by Marriott Santa Fe y Courtyard by Marriott Puebla, aunado a la salida del Krystal Pachuca

Resultados Financieros Consolidados

Estado de Resultados	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2019	2018	Var.	%Var.	2019	2018	Var.	%Var.
Ingresos Por Habitaciones	251,096	257,298	(6,202)	(2.4)	819,424	828,549	(9,125)	(1.1)
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	191,080	164,694	26,387	16.0	643,152	532,472	110,680	20.8
Otros Ingresos de Hoteles	48,025	35,695	12,330	34.5	152,434	108,287	44,147	40.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	17,645	17,369	276	1.6	57,361	52,892	4,469	8.4
Ingresos Totales	507,846	475,055	32,790	6.9	1,672,370	1,522,200	150,171	9.9
Costos y Gastos Operativos	238,958	217,447	21,512	9.9	761,307	653,632	107,675	16.5
Administración y Ventas	120,031	106,294	13,737	12.9	398,724	343,669	55,055	16.0
Otros Gastos	9,345	7,588	1,756	23.1	27,436	22,443	4,993	22.2
Depreciación	59,338	46,795	12,542	26.8	174,552	141,625	32,927	23.2
Total Costos y Gastos	427,672	378,124	49,547	13.1	1,362,018	1,161,369	200,649	17.3
Total Gastos No Recurrentes	4,731	6,653	(1,922)	(28.9)	18,746	21,761	(3,015)	(13.9)
UAFIDA	139,511	143,726	(4,215)	(2.9)	484,904	502,456	(17,552)	(3.5)
Margen de UAFIDA (%)	27.5%	30.3%	(2.8 pt)	(2.8 pt)	29.0%	33.0%	(4.0 pt)	(4.0 pt)
Utilidad de Operación	75,443	90,278	(14,835)	(16.4)	291,607	339,070	(47,464)	(14.0)
Margen de Utilidad de Operación (%)	14.9%	19.0%	(4.1 pt)	(4.1 pt)	17.4%	22.3%	(4.8 pt)	(4.8 pt)
Costo Financiero neto	(113,775)	69,467	(183,242)	NA	(169,773)	(16,025)	(153,748)	NA
Impuestos a la utilidad	(8,242)	37,578	(45,820)	NA	27,325	75,552	(48,227)	(63.8)
Utilidad Neta	(29,223)	123,130	(152,353)	NA	96,879	250,261	(153,382)	(61.3)
Margen de Utilidad Neta (%)	(5.8%)	25.9%	(31.7 pt)	(31.7 pt)	5.8%	16.4%	(10.6 pt)	(10.6 pt)
Ganancias atribuibles a :								
Propietarios de la compañía	(1,679)	97,492	(99,171)	NA	116,698	222,231	(105,532)	(47.5)
Participación no controladora	(27,545)	25,638	(53,182)	NA	(19,819)	28,030	(47,850)	NA

Ingresos Totales

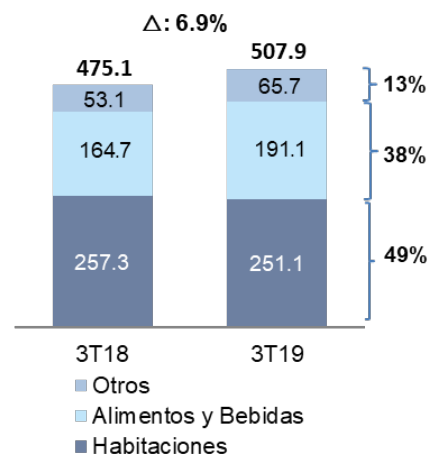
En el 3T19, los Ingresos Totales incrementaron 6.9%, al pasar de Ps. 475.1 millones en 3T18 a Ps. 507.8 millones, impulsados por un crecimiento de 16.0% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, 34.5% en Otros Ingresos y 1.6% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros, que sobrecompensaron la disminución de 2.4% en Ingresos por Habitaciones.

La disminución de los Ingresos por Habitaciones fue causada principalmente por el menor desempeño en los destinos de Cancún y Guadalajara que fue parcialmente compensado por el crecimiento alcanzado en los mercados de Los Cabos y Nuevo Vallarta.

Los Ingresos por Habitaciones en el 3T19 registraron una caída de 2.4% contra el 3T18, derivado de una reducción de 6.3% en el RevPAR, que a su vez fue resultado de una contracción de 8.4% en el ADR, parcialmente compensada por una expansión de 1.3 puntos porcentuales en la tasa de ocupación. La disminución en el RevPAR fue parcialmente contrarrestada por un aumento del 4.1% en el número de habitaciones propias en operación.

Total de Ingresos

millones de pesos mexicanos



Durante el 3T19, el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 6.3% en el número de habitaciones. Este portafolio presentó una disminución de 10.8% en el RevPAR, debido a la caída de 13.7% en el ADR, que fue compensada parcialmente por una expansión de 1.9 puntos porcentuales en la tasa de ocupación. El incremento en el número de habitaciones estabilizadas se debió a la incorporación del hotel *Krystal Urban Guadalajara* al portafolio de hoteles propios estabilizados, tras haber finalizado su etapa de maduración de 36 meses.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración se mantuvo estable en el número de habitaciones. El RevPAR de este portafolio aumentó 4.4%, impulsado por un incremento de 4.9% en el ADR que sobrecompensó la disminución de 0.3 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas incrementaron 16.0%, al pasar de Ps. 164.7 millones en el 3T18 a Ps. 191.1 millones en el 3T19, impulsados por la integración de los hoteles *Hilton Puerto Vallarta*, *Reflect Krystal Grand Los Cabos* y el *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta*, que se encuentran en su etapa inicial de maduración.

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 34.5%, al pasar de Ps. 35.7 millones en el 3T18 a Ps. 48.0 millones en el 3T19, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 1.6% respecto del 3T18, como resultado del incremento de 19.6% en el número de habitaciones en operación, que contrarrestó el efecto de la caída de 9.7% en el RevPAR durante el periodo. La disminución del RevPAR provino del efecto combinado de una contracción de 6.3 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación y de una caída de 0.4% en el ADR. 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

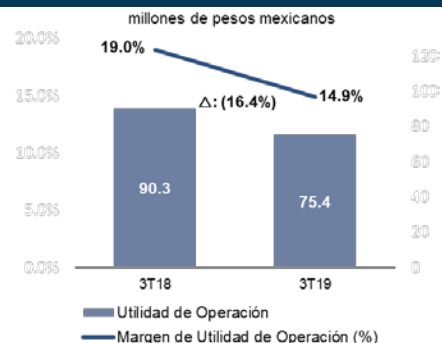
Los Costos y Gastos Operativos incrementaron 9.9%, al pasar de Ps. 217.4 millones en el 3T18 a Ps. 239.0 millones en el 3T19. El incremento se debió, principalmente, a los mayores costos y gastos incurridos en los hoteles de la marca *Reflect Krystal Grand*. La operación de esta nueva marca implica mayores costos operativos, que al momento aún no han sido igualados con un crecimiento en ingresos, debido a que la curva de maduración de estas propiedades se ha alargado más de lo esperado, ya que ciertos factores externos han afectado el desempeño de la gran mayoría de los hoteles tipo resort en los últimos meses.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 12.9%, de Ps. 106.3 millones en el 3T18 a Ps. 120.0 millones en el 3T19. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 23.6% de los ingresos totales en el 3T19, en comparación con el 22.4% del 3T18, derivado de los mayores costos y gastos en las propiedades *Reflect Krystal Grand*, explicados en el párrafo de arriba.

Utilidad de Operación

Durante el 3T19, la Utilidad de Operación disminuyó 16.4%, pasando de Ps. 90.3 millones en el 3T18 a Ps. 75.4 millones. Este resultado se atribuye a los mayores costos y gastos en los hoteles de la marca Reflect Krystal Grand. El margen de operación registró una contracción de 4.1 puntos porcentuales, de 19.0% en el 3T18 a 14.9% en este trimestre.

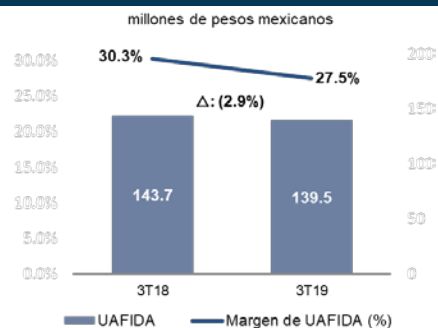
Utilidad de Operación



UAFIDA

Para el 3T19, la UAFIDA sumó Ps. 139.5 millones, en comparación con los Ps. 143.7 millones en el 3T18, lo que representa una disminución de 2.9%. El margen UAFIDA del 3T19 disminuyó 2.8 puntos porcentuales, de 30.3% en el 3T18 a 27.5% en el 3T19.

UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	3T19	3T18	% Var.	2019	2018	% Var.
Utilidad de Operación	75,443	90,278	(16.4)	291,607	339,070	(14.0)
(+) Depreciación	59,338	46,795	26.8	174,552	141,625	23.2
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	1,428	6,869	(79.2)	11,236	18,960	(40.7)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	3,304	(215)	NA	7,509	2,800	NA
UAFIDA	139,511	143,726	(2.9)	484,904	502,456	(3.5)
Margen UAFIDA	27.5%	30.3%	(2.8 pt)	29.0%	33.0%	(4.0 pt)

Costo Financiero Neto

Para el 3T19, el Costo Financiero Neto pasó de una ganancia de Ps. 69.5 millones en el 3T18 a una pérdida de Ps. 113.8 millones. Este resultado se atribuye en gran medida al efecto combinado de la pérdida cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un tipo de cambio USD/MXN más elevado sobre nuestra deuda denominada en dólares, y al incremento en los gastos por intereses, resultantes del mayor nivel de deuda.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 123.1 millones en el 3T18 a una pérdida neta de Ps. 29.2 millones en el 3T19, derivado de un mayor costo financiero neto y de la disminución en la utilidad de operación.

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		Tercer Trimestre				Acumulado Enero-Septiembre			
Flujo de Efectivo	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.	
Flujos de efectivo de actividades de operación									
Utilidad neta	(29,223)	123,130	(152,353)	NA	96,879	250,261	(153,382)	(61.3)	
Depreciación y amortización	59,338	46,795	12,542	26.8	174,552	141,625	32,927	23.2	
Impuestos a la utilidad	(8,242)	37,578	(45,820)	NA	27,325	75,552	(48,227)	(63.8)	
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	71,196	(110,521)	181,717	NA	812	(103,872)	104,685	NA	
Gasto por Intereses, neto	43,971	33,890	10,082	29.7	141,095	91,074	50,020	54.9	
Otros costos financieros	1,648	4,223	(2,575)	(61.0)	5,614	5,662	(48)	(0.8)	
Participación no controladora	(867)	(963)	96	(10.0)	(2,370)	(2,768)	398	(14.4)	
Utilidad en venta de acciones	(3,562)	-	-	0.0	(3,562)	-	(3,562)	NA	
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	134,259	134,132	127	0.1	440,345	457,534	(17,189)	(3.8)	
Capital de Trabajo	14,242	26,813	(12,572)	(46.9)	37,300	43,502	(6,202)	(14.3)	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	148,501	160,945	(12,444)	(7.7)	477,645	501,036	(23,391)	(4.7)	
Partidas No Recurrentes	(6,420)	49,522	(55,942)	NA	(62,741)	6,401	(69,142)	NA	
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	142,081	210,467	(68,386)	(32.5)	414,904	507,437	(92,533)	(18.2)	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	30,204	(650,580)	680,784	NA	(144,737)	(867,311)	722,574	(83.3)	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(108,008)	322,212	(430,220)	NA	(204,385)	175,329	(379,713)	NA	
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	64,278	(117,900)	182,178	NA	65,782	(184,545)	250,328	NA	
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	104,308	221,370	(117,062)	(52.9)	102,804	288,015	(185,211)	(64.3)	
Efectivo y equivalentes al final del periodo	168,586	103,470	65,117	62.9	168,586	103,470	65,117	62.9	
Efectivo en adquisición de negocio	-	235	(235)	NA	-	235	(235)	NA	
Total Efectivo al final del periodo	168,586	103,705	64,882	62.6	168,586	103,705	64,882	62.6	

Al cierre del 3T19, el flujo de operación fue de Ps. 148.5 millones, en comparación con Ps. 160.9 millones en el 3T18, lo cual representa una disminución de 7.7%, derivado de la evolución menos favorable del capital de trabajo durante el trimestre.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Sep-19	Sep-18	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	168,587	103,705	64,882	62.6%
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	282,396	183,321	99,075	54.0%
Impuestos acreditables	405,282	433,253	(27,972)	(6.5%)
Total del activo circulante	856,264	720,279	135,985	18.9%
Efectivo restringido	173,837	115,965	57,872	49.9%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,092,211	7,771,961	320,250	4.1%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	616,126	763,082	(146,956)	(19.3%)
Otras Partidas de activo no circulante	539,116	509,579	29,538	5.8%
Total del activo no circulante	9,421,290	9,160,585	260,704	2.8%
Total Activo	10,277,554	9,880,864	396,690	4.0%
Vencimientos circulantes de la deuda	224,435	238,400	(13,965)	(5.9%)
Otros pasivos circulantes	481,726	703,216	(221,490)	(31.5%)
Total del pasivo circulante	706,161	941,616	(235,455)	(25.0%)
Deuda a largo plazo	2,729,256	2,222,518	506,738	22.8%
Otros pasivos no circulantes	876,906	917,222	(40,316)	(4.4%)
Total del pasivo no circulante	3,606,161	3,139,740	466,422	14.9%
Total del capital contable	5,965,231	5,799,508	165,723	2.9%
Total Pasivo y Capital	10,277,553	9,880,864	396,689	4.0%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T19, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 168.6 millones. De este saldo, Ps. 126.3 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 42.3 millones están en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Al cierre del trimestre, las cuentas por cobrar y otros activos circulantes totalizaron Ps. 282.4 millones, comparado con los Ps. 183.3 millones en el mismo periodo del año anterior.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 8,092.2 millones al cierre del 3T19, un incremento de 4.1% respecto a los Ps. 7,772.0 millones al cierre del 3T18. El incremento se debe principalmente a las mejoras, remodelaciones y renovaciones que la Compañía ha efectuado en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando los trabajos de remodelación en el hotel *Krystal Urban Monterrey*.

Cifras en miles de Pesos	3T19		Acumulado Ene-Sep	
	3T19	% Total	2019	% Total
Capex Ejercido durante el periodo				
Hoteles en desarrollo	5,569	14.8%	78,922	39.6%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	14,283	38.0%	45,559	22.9%
Capex ordinario	17,702	47.1%	74,876	37.6%
Total Capex	37,554	100.0%	199,358	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T19, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,611.3 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses) de 4.0x. El 94.7% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 5.2%, y el 5.3% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 11.0%. Adicionalmente, el 89.8% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 3T19, la depreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 2.6%, pasando de Ps. 19.1685 al 30 de junio de 2019 a Ps. 19.6808 al 30 de septiembre de 2019, teniendo un impacto negativo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 3T19, la posición corta en dólares americanos fue de US\$ 132.0 millones o el equivalente a Ps. 2,598.1 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	13,192	211,243	224,435
Largo Plazo	143,627	2,585,628	2,729,256
Total	156,820	2,796,871	2,953,691
% Total	5.3%	94.7%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	10.96%	5.19%	5.50%
Efectivo y equivalentes	126,293	42,293	168,587
Efectivo restringido	17,317	156,521	173,837
Caja y bancos**	143,610	198,814	342,424
Deuda Neta	13,210	2,598,057	2,611,267

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de septiembre 2019) 4.0x

*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 30 de septiembre del 2019, que fue de 19.6808 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos

Análisis Cobertura Cambiaria	Tercer Trimestre 2019			Acumulado enero - septiembre 2019		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	347,076	160,770	507,846	1,039,162	633,208	1,672,370
% de Ingresos Totales	68.3%	31.7%	100.0%	62.1%	37.9%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	389,689	37,983	427,672	1,207,021	154,997	1,362,018
(-) Gastos No Recurrentes	4,731	-	4,731	18,745	-	18,745
Utilidad de Operación	(47,344)	122,787	75,443	(186,604)	478,211	291,607
(+) Depreciación	59,338	-	59,338	174,552	-	174,552
Flujo de Operación	11,994	122,787	134,781	(12,052)	478,211	466,159
% de Flujo de Operación Total	8.9%	91.1%	100.0%	(2.6%)	102.6%	100.0%
Interés	4,685	45,648	50,333	30,337	114,023	144,360
Capital	2,577	65,567	68,144	220,685	159,350	380,035
Total Servicio de Deuda	7,262	111,215	118,477	251,022	273,373	524,395
Ratio de Cobertura de Intereses 1	2.6x	2.7x	2.7x	(0.4x)	4.2x	3.2x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	1.7x	1.1x	1.1x	(0.0x)	1.7x	0.9x

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

Durante el 3T19, aproximadamente el 31.7% de los ingresos y el 91.1% 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 1.1x para el 3T19. En el 2T19 realizamos el prepago de dos préstamos bancarios denominados en moneda nacional y obtuvimos dos nuevas líneas de crédito denominadas en dólares americanos por los mismos montos. Por lo tanto, en el acumulado del año, el flujo de caja operativo fue insuficiente para cumplir con sus obligaciones de la deuda, registrando una razón de 0.9x. Excluyendo este efecto, la razón de cobertura de servicio de la deuda fue de 1.4x.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 42.3 millones al cierre del 3T19, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios

Eventos Relevantes

Durante el 3T19 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 30 de julio, HOTEL anunció la firma de un contrato de operación del AC Hotel by Marriott Santa Fe, de 168 habitaciones, ubicado en la zona de Santa Fe en la Ciudad de México. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la calle de Juan Salvador Agraz, a unos metros del Centro Comercial Santa Fe y fue inaugurado en mayo del 2017. Este contrato de operación está en línea con la estrategia de expansión de la Compañía, la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de ciudad, mediante la operación de marcas de terceros estratégicamente ubicados.
- El primero de agosto, HOTEL anunció la firma de un contrato de operación del hotel Courtyard by Marriott Puebla, de 154 habitaciones, ubicado en la ciudad de Puebla, Puebla. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la Avenida 31 Poniente, a unos minutos del Centro Comercial Angelopolis. Este contrato de operación está en línea con la estrategia de expansión de la Compañía, la cual contempla un crecimiento en el segmento de hoteles de ciudad, mediante la operación de marcas de terceros estratégicamente ubicados.
- HOTEL anunció la desinversión de su participación en el hotel Breathless *Tulum Resort & Spa* con la finalidad de fortalecer su posición financiera. Recuperamos nuestra inversión total de Ps. 88 millones y conservamos el contrato de operación para esta propiedad.
- La Compañía anuncia su guía 2019 actualizada:
Ingresos Totales 2019e - Ps. 2,200 millones.
UAFIDA 2019e: Ps. 645 millones.

Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00

Datos de la Conferencia Telefónica del 3T19:

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

Fecha: viernes 25 de octubre 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

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 nueve meses terminados al 30 septiembre, 2019 y 2018

(Miles de pesos mexicanos)

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	251,096	257,298	(6,202)	(2.4)	819,424	828,549	(9,125)	(1.1)
Alimentos y Bebidas	191,080	164,694	26,387	16.0	643,152	532,472	110,680	20.8
Otros Ingresos de Hoteles	48,025	35,695	12,330	34.5	152,434	108,287	44,147	40.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	17,645	17,369	276	1.6	57,361	52,892	4,469	8.4
TOTAL INGRESOS	507,846	475,055	32,790	6.9	1,672,370	1,522,200	150,171	9.9
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	238,958	217,447	21,512	9.9	761,307	653,632	107,675	16.5
Administración y ventas	120,031	106,294	13,737	12.9	398,724	343,669	55,055	16.0
Predial y seguros	9,345	7,588	1,756	23.1	27,436	22,443	4,993	22.2
Depreciación y Amortización	59,338	46,795	12,542	26.8	174,552	141,625	32,927	23.2
TOTAL COSTOS Y GASTOS	427,672	378,124	49,547	13.1	1,362,018	1,161,369	200,649	17.3
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	1,428	6,869	(5,441)	(79.2)	11,236	18,960	(7,724)	(40.7)
Otros gastos no recurrentes	3,304	(215)	3,519	NA	7,509	2,800	4,709	NA
UAFIDA	139,511	143,726	(4,215)	(2.9)	484,904	502,456	(17,552)	(3.5)
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	27.5%	30.3%	(2.8 pt)	(2.8 pt)	29.0%	33.0%	(4.0 pt)	(4.0 pt)
UTILIDAD DE OPERACIÓN	75,443	90,278	(14,835)	(16.4)	291,607	339,070	(47,464)	(14.0)
<i>Margen de Operación (%)</i>	14.9%	19.0%	(4.1 pt)	(4.1 pt)	17.4%	22.3%	(4.8 pt)	(4.8 pt)
Gasto por intereses, neto	(43,971)	(33,890)	(10,082)	29.7	(141,095)	(91,074)	(50,020)	54.9
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	(68,156)	107,580	(175,735)	NA	(23,064)	80,711	(103,776)	NA
Otros costos financieros	(1,648)	(4,223)	2,575	(61.0)	(5,614)	(5,662)	48	(0.8)
Costo financiero, neto	(113,775)	69,467	(183,242)	NA	(169,773)	(16,025)	(153,748)	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	867	963	(96)	(10.0)	2,370	2,768	(398)	(14.4)
Utilidad antes de Impuestos	(37,466)	160,708	(198,173)	NA	124,204	325,813	(201,609)	(61.9)
Impuestos a la utilidad	(8,242)	37,578	(45,820)	NA	27,325	75,552	(48,227)	(63.8)
Utilidad Neta	(29,223)	123,130	(152,353)	NA	96,879	250,261	(153,382)	(61.3)
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	-5.8%	25.9%	(31.7 pt)	(31.7 pt)	5.8%	16.4%	(10.6 pt)	(10.6 pt)
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	(1,679)	97,492	(99,171)	NA	116,698	222,231	(105,532)	(47.5)
Participación no controladora	(27,545)	25,638	(53,182)	NA	(19,819)	28,030	(47,850)	NA

Estado de Situación Financiera

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

(Miles de pesos mexicanos)	2019	2018	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	168,587	103,705	64,882	62.6%
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	164,742	118,574	46,167	38.9%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,355	6,010	(655)	(10.9%)
Impuestos acreditables	405,282	433,253	(27,972)	(6.5%)
Otros activos circulantes	112,299	58,736	53,563	91.2%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	-	-	0.0%
Total del activo circulante	856,264	720,279	135,985	18.9%
Activo no circulante				
Efectivo restringido	173,837	115,965	57,872	49.9%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,092,211	7,771,961	320,250	4.1%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	616,126	763,082	(146,956)	(19.3%)
Otros activos	31,654	20,337	11,317	55.7%
Inversiones en acciones	38,738	34,592	4,146	12.0%
Impuestos a la utilidad diferidos	113,909	99,835	14,075	14.1%
Crédito mercantil	354,815	354,815	(0)	(0.0%)
Total del activo no circulante	9,421,290	9,160,585	260,704	2.8%
Total activo	10,277,554	9,880,864	396,690	4.0%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	224,435	238,400	(13,965)	(5.9%)
Proveedores	136,595	118,403	18,191	15.4%
Pasivos acumulados	136,048	396,356	(260,309)	(65.7%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,641	10,403	237	2.3%
Impuestos por pagar	131,276	128,436	2,841	2.2%
Anticipos de clientes	67,166	49,617	17,549	35.4%
Total del pasivo circulante	706,161	941,616	(235,455)	(25.0%)
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,729,256	2,222,518	506,738	22.8%
Otros pasivos no circulantes	9,110	4,695	4,415	94.0%
Impuesto sobre la renta diferido	867,796	912,527	(44,731)	(4.9%)
Total del pasivo no circulante	3,606,161	3,139,740	466,422	14.9%
Total del pasivo	4,312,322	4,081,356	230,966	5.7%
Capital contable				
Capital social	3,422,021	3,412,770	9,251	0.3%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	116,698	250,261	(133,563)	(53.4%)
Utilidades retenidas	864,902	598,953	265,949	44.4%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,674,115	4,532,477	141,638	3.1%
Participación no controladora	1,291,116	1,267,031	24,085	1.9%
Total del capital contable	5,965,231	5,799,508	165,723	2.9%
Total pasivo y capital contable	10,277,553	9,880,864	396,689	4.0%

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre, 2019 y 2018

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre		Acumulado Enero-Septiembre	
	2019	2018	2019	2018
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	(29,223)	123,130	96,879	250,261
Depreciación y amortización	59,338	46,795	174,552	141,625
Impuestos a la utilidad	(8,242)	37,578	27,325	75,552
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	71,196	(110,521)	812	(103,872)
Gasto por Intereses, neto	43,971	33,890	141,095	91,074
Otros costos financieros	1,648	4,223	5,614	5,662
Participación no controladora	(867)	(963)	(2,370)	(2,768)
Utilidad en venta de acciones	(3,562)	0	(3,562)	0
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	134,259	134,132	440,345	457,534
Cuentas por cobrar a clientes	8,914	1,719	6,141	16,901
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,507	5,715	4,900	3,457
Otros activos circulantes	2,478	8,981	(23,482)	(17,618)
Impuestos acreditable	(8,670)	31,067	23,069	63,139
Proveedores	(9,561)	16,428	(25,642)	8,860
Pasivos acumulados	1,816	(15,366)	39,947	(7,249)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	435	(12,970)	99	(8,306)
Anticipos de clientes	12,354	(2,518)	22,819	9,027
Impuestos por pagar	1,969	(6,242)	(10,551)	(24,709)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	148,501	160,945	477,645	501,036
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados	-	177,419	(24,227)	177,419
Pago derecho de operación de hotel	-	-	(12,000)	-
Impuestos pagados	(6,420)	(119,028)	(26,514)	(163,690)
Utilidad en adquisición de moneda	-	(8,869)	-	(7,329)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	142,081	210,467	414,904	507,437
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión				
Cambio en efectivo restringido	(23,123)	(11,306)	(39,083)	(12,310)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(37,556)	(543,717)	(199,358)	(771,836)
Adquisición de negocio	-	(132,000)	-	(132,000)
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	-	24,333	-	24,176
Venta de acciones de inversión en asociada	88,000	-	88,000	-
Inversión en asociada	(464)	4,052	(482)	4,146
Efecto de distribución de prima capitalizada	-	-	-	-
Otros activos y pasivos netos	2,627	1,122	1,423	(358)
Intereses ganados	719	6,937	4,763	20,872
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	30,204	(650,580)	(144,737)	(867,311)
Sobreasignación por cobrar	-	-	-	-
Incremento neto en capital pagado de compañías no controladoras	3,629	260,250	15,586	260,250
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	-	-	-
Recompra de acciones	4,293	(21,553)	8,681	(28,792)
Préstamos obtenidos	-	154,010	331,533	154,010
Préstamo a accionista de compañía no controladora	2,551	-	(35,786)	-
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(118,480)	(70,495)	(524,398)	(210,140)
Préstamos obtenidos de accionistas y partes relacionadas, neto	-	-	-	-
Efectos de fusión participación no controladora y utilidades retenidas	-	-	-	-
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(108,008)	322,212	(204,385)	175,329
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	64,278	(117,900)	65,782	(184,545)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	104,308	221,370	102,804	288,015
Efectivo y equivalentes al final del periodo	168,586	103,470	168,586	103,470
Efectivo en adquisición de negocio	-	235	-	235
Total Efectivo al final del periodo	168,586	103,705	168,586	103,705

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 3T19 consideran 6,005 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,380. La integración de las 375 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁷
- ii) El efecto de 112 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 111 habitaciones de las 168 habitaciones del *AC Hotel by Marriott Santa Fe* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que este fue incorporado al portafolio el primero de agosto (57 habitaciones menos).
 - b. 99 habitaciones de las 154 habitaciones del hotel *Courtyard by Marriott Puebla* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que este fue incorporado al portafolio el primero de agosto (55 habitaciones menos).

Las métricas operativas para el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2019 consideran 5,755 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,380. La integración de las 625 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional
- ii) El efecto de 362 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 111 habitaciones de las 144 habitaciones del hotel *Hyatt Place Aguascalientes* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que este fue incorporado el primero de marzo (33 habitaciones menos).
 - b. 63 habitaciones de las 142 habitaciones del hotel *Double Tree by Hilton Toluca* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que este fue incorporado el primero de junio (79 habitaciones menos)
 - c. 38 habitaciones de las 168 habitaciones del *AC Hotel by Marriott Santa Fe* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que este fue incorporado el primero de agosto (130 habitaciones menos)
 - d. 34 habitaciones de las 154 habitaciones del hotel *Courtyard by Marriott Puebla* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que el portafolio fue incorporado el primero de agosto (120 habitaciones menos)

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

Habitaciones 3T19	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones YTD Sep 2019	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,738	2,267	6,005	En Operación	3,739	2,016	5,755
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	210	263
No Disponibles	-	112	112	No Disponibles	-	362	362
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
Total Habitaciones	3,791	2,589	6,380	Total Habitaciones	3,792	2,588	6,380

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