

Ciudad de México, a 22 de octubre de 2020 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al tercer trimestre (“3T20”) terminado el 30 de septiembre de 2020. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- La UAFIDA¹ en el 3T20 se situó en terreno negativo, en Ps. 28.5 millones, comparado con los Ps. 139.5 millones registrados en el 3T19, debido a los efectos de la pandemia de COVID-19.
- Los Ingresos Totales del 3T20 alcanzaron los Ps. 179.1 millones, una caída de 64.7% comparado con el 3T19, compuesta por las siguientes contracciones: i) 64.7% en Ingresos por Habitaciones; ii) 60.8% en Ingresos por Alimentos y Bebidas; iii) 73.5% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 82.6% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- En el 3T20, HOTEL registró una Pérdida Neta de Ps. 32.0 millones, comparado con la Pérdida Neta de Ps. 29.2 millones en el 3T19, donde la menor utilidad de operación fue parcialmente compensada por la utilidad cambiaria y los menores gastos por intereses.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 3T20 fue de Ps. 10.2 millones, comparado con los Ps. 148.5 millones reportados en el 3T19.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 14.8x al cierre del 3T20.
- El número de habitaciones totales en operación disminuyó 2.2%, al pasar de 6,380 en el 3T19 a 6,237 en el 3T20.
- El RevPAR² de los hoteles propios del 3T20 disminuyó 64.8% respecto al 3T19, derivado de una reducción de 34.6 puntos porcentuales en la Ocupación, en combinación con una caída de 11.2% en el ADR.

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2020	2019	Var.	% Var.	2020	2019	Var.	% Var.
Ingresos	179,143	507,846	(328,703)	(64.7)	780,178	1,672,370	(892,192)	(53.3)
UAFIDA	(28,527)	139,511	(168,039)	NA	41,093	484,904	(443,811)	(91.5)
Margen de UAFIDA	(15.9%)	27.5%	(43.4 pt)	(43.4 pt)	5.3%	29.0%	(23.7 pt)	(23.7 pt)
Utilidad de Operación	(89,830)	75,443	(165,273)	NA	(155,570)	291,607	(447,177)	NA
Utilidad Neta	(31,986)	(29,223)	(2,762)	9.5	(681,122)	96,879	(778,001)	NA
Margen de Utilidad Neta	(17.9%)	(5.8%)	(12.1 pt)	(12.1 pt)	(87.3%)	5.8%	(93.1 pt)	(93.1 pt)
Flujo de Operación	10,165	148,501	(138,336)	(93.2)	77,826	477,645	(399,819)	(83.7)
Ocupación	22.7%	57.3%	(34.6 pt)	(34.6 pt)	28.2%	60.9%	(32.7 pt)	(32.7 pt)
ADR	1,131	1,274	(143)	(11.2)	1,266	1,317	(51)	(3.9)
RevPAR	257	730	(473)	(64.8)	357	803	(446)	(55.6)

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 tercer trimestre de 2020 representa el inicio de lo que parece la recuperación de los efectos que ha tenido la pandemia de COVID-19 sobre la industria turística en México. Para Julio, la mayoría de los hoteles que conforman nuestro portafolio estaban abiertos, por lo que tuvimos dos meses completos de operación para nuestro portafolio. También, es importante tener en cuenta que durante el trimestre la mayoría de nuestros hoteles estuvieron operando con una ocupación limitada de solo 30%, por disposiciones gubernamentales, sin embargo, estas medidas se han suavizado en casi todas las plazas donde operamos.

La Ocupación de este trimestre fue de 26.2%, sin embargo si excluimos los periodos en los que nuestros hoteles estuvieron cerrados, la Ocupación real fue de 28.1%, mucho más cercana a nuestro punto de equilibrio operacional. Desde la reapertura de nuestro portafolio hemos observado pequeñas mejoras semana tras semana, en línea con nuestras expectativas. Esperamos que esta recuperación continúe durante los siguientes trimestres para que la Compañía pueda aumentar gradualmente su tasa de ocupación y sus tarifas. Esperamos que nuestro portafolio supere el punto de equilibrio operacional en el 4T20 y genere un UAFIDA positivo.

En el frente financiero, implementamos varias iniciativas para preservar nuestro capital de trabajo y reducir nuestros gastos operativos. En el 3T20, logramos disminuir nuestros costos y gastos en más de 37%. Las medidas que hemos puesto en marcha incluyen: (i) la reducción de los gastos discrecionales; (ii) reducciones salariales en todos los niveles organizacionales, tanto en las estructuras corporativas como en las operativas, con un promedio aproximado de 50% durante julio y agosto; (iii) la reducción de los costos y gastos operativos; y, (iv) el postergamiento del CAPEX no esencial. También hemos reperfilado nuestro flujo de caja gracias al apoyo de los bancos con los que trabajamos, asegurando niveles adecuados de capital de trabajo para el restablecimiento de nuestras operaciones.

Pasando a nuestros resultados trimestrales, los ingresos totalizaron Ps. 179.1 millones, 64.7% por debajo de lo registrado en el 3T19. El UAFIDA del trimestre fue negativo en Ps. 28.5 millones, como consecuencia de la disminución en ingresos, asociada a los efectos de la pandemia. En lo referente a los hoteles propiedad de la Compañía, el RevPAR decreció 64.8%, debido a una caída de 11.2% en el ADR y una reducción de 34.6 puntos porcentuales en la tasa de ocupación.

Quisiera destacar y expresar mi gratitud a los más de 3,700 asociados que han apoyado incondicionalmente a la Compañía, no sólo con su contribución económica sino con su formidable disposición que fue más allá del llamado del deber. Como siempre, estamos profundamente agradecidos por la confianza y el apoyo de nuestros accionistas en estos tiempos, y nuevamente, con todos nuestros equipos excepcionalmente profesionales y cooperativos.

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	>36	Si	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	35	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	25	En Proceso	León	Guanajuato
14	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	19	En Proceso	Aguascalientes	Aguascalientes
15	AC Hotel by Marriott Santa Fe	168	-	Urbano	4 estrellas	14	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
16	Courtyard by Marriott Puebla	150	-	Urbano	4 estrellas	14	En Proceso	Puebla	Puebla
Subtotal Urbano		2,767							
17	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
18	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa	Guerrero
19	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
20	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
21	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Si	Acapulco	Guerrero
22	Reflect Krystal Grand Punta Cancún	398	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
23	Reflect Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	33	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
24	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	33	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
Subtotal Playa		3,470							
Total en Operación		6,237							
25	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo			Ciudad de México	Ciudad de México
26	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas			Monterrey	Nuevo León
27	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique			Zacatecas	Zacatecas
28	Breathless Tulum Resort & Spa	300	-	Playa	Gran Turismo			Tulum	Quintana Roo
Total en Construcción		750							
Total		6,987							

Al cierre del 3T20, HOTEL contaba con un total de 24 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía³ y 11 propiedad de terceros⁴.

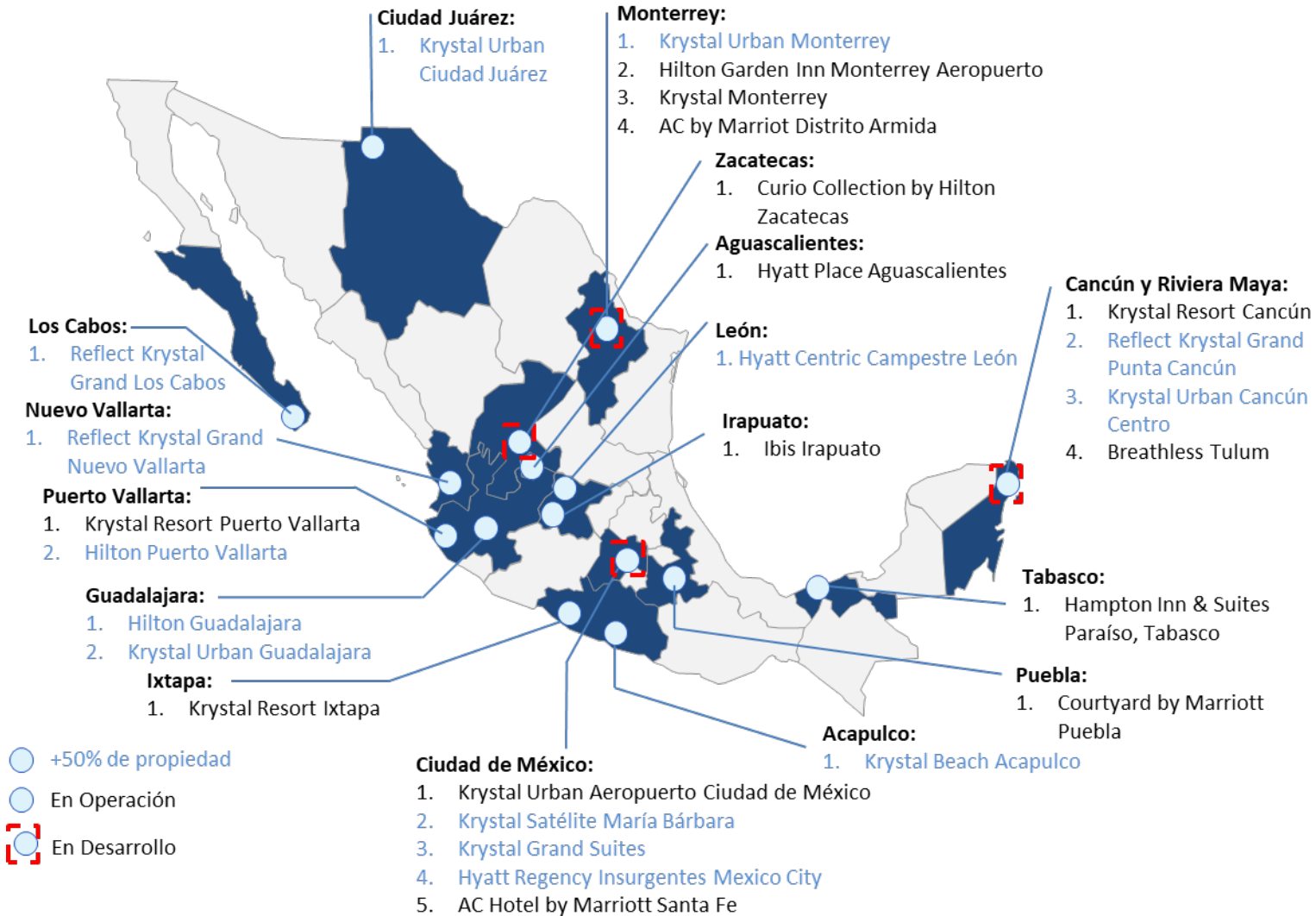
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 6,237, una disminución de 2.2% en comparación con las 6,380 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. Las 143 habitaciones menos se debieron a la salida del hotel *Doubletree by Hilton Toluca* de nuestros portfolio

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 28 hoteles y 6,987 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.

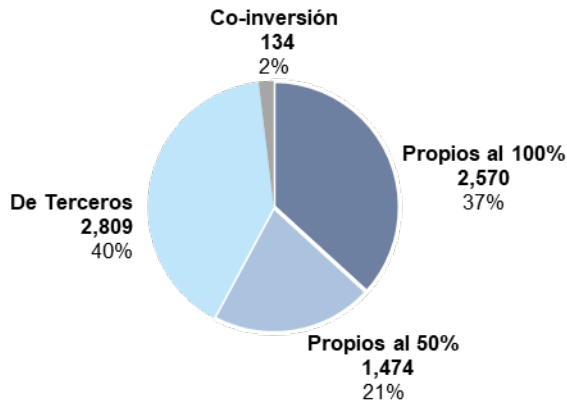
⁴ La Compañía opera el *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de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

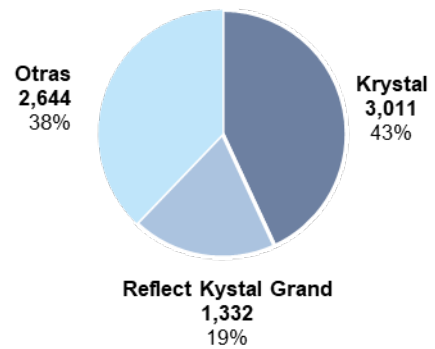


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 3T20:

Propiedad (número de habitaciones)



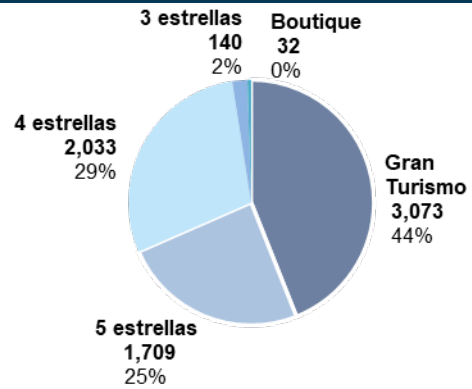
Marca (número de habitaciones)



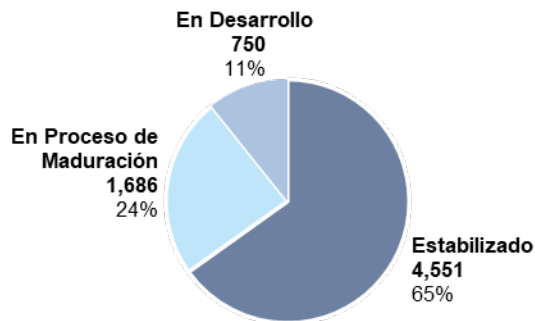
Segmento (número de habitaciones)



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 3T20, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios y 11 hoteles de terceros en administración ⁽²⁾.

De un total de 6,237 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T20 consideran 5,974 habitaciones hoteleras, ya que 263 habitaciones pertenecientes al club vacacional se excluyen del presente análisis, detalladas al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 3T20 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	Tercer Trimestre				Acumulado Enero a Septiembre			
	2020	2019	Var.	% Var.	2020	2019	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	24	25	(1)	(4.0)	25	25	-	0.0
Número de Habitaciones	5,974	6,005	(31)	(0.5)	6,021	5,755	266	4.6
Ocupación	26.2%	58.5%	(32.3 pt)	(32.3 pt)	30.3%	63.1%	(32.8 pt)	(32.8 pt)
ADR	1,168	1,340	(172)	(12.8)	1,298	1,385	(87)	(6.3)
RevPAR	307	784	(477)	(60.9)	393	874	(481)	(55.0)
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	13	13	-	0.0	13	13	-	0.0
Número de Habitaciones	3,741	3,738	3	0.1	3,741	3,739	2	0.1
Ocupación	22.7%	57.3%	(34.6 pt)	(34.6 pt)	28.2%	60.9%	(32.7 pt)	(32.7 pt)
ADR	1,131	1,274	(143)	(11.2)	1,266	1,317	(51)	(3.9)
RevPAR	257	730	(473)	(64.8)	357	803	(446)	(55.6)
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	9	9	-	0.0	9	9	-	0.0
Número de Habitaciones	2,517	2,514	3	0.1	2,517	2,515	2	0.1
Ocupación	23.4%	59.8%	(36.4 pt)	(36.4 pt)	29.1%	62.6%	(33.5 pt)	(33.5 pt)
ADR	1,136	1,260	(124)	(9.8)	1,249	1,327	(78)	(5.9)
RevPAR	266	753	(487)	(64.7)	363	831	(468)	(56.3)
1.2 Hoteles Propios en Maduración	4	4	-	0.0	4	4	-	0.0
Número de Habitaciones	1,224	1,224	-	0.0	1,224	1,224	-	0.0
Ocupación	21.3%	52.1%	(30.8 pt)	(30.8 pt)	26.3%	57.5%	(31.2 pt)	(31.2 pt)
ADR	1,119	1,306	(187)	(14.3)	1,303	1,296	7	0.6
RevPAR	239	681	(442)	(64.9)	343	746	(403)	(54.0)
2 Hoteles en Administración⁽²⁾	11	12	(1)	(8.3)	12	12	-	0.0
Número de Habitaciones	2,233	2,267	(34)	(1.5)	2,280	2,016	264	13.1
Ocupación	32.1%	60.4%	(28.3 pt)	(28.3 pt)	33.8%	67.2%	(33.4 pt)	(33.4 pt)
ADR	1,213	1,445	(232)	(16.1)	1,343	1,497	(154)	(10.3)
RevPAR	390	873	(483)	(55.4)	454	1,007	(553)	(55.0)

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 habitaciones es debido a las habitaciones adicionales provenientes de la apertura de la expansión del Hilton Vallarta

(2) La disminución en el número de cuartos es debido a la salida del DoubleTree by Hilton Toluca del portafolio

Para el resto del año, también presentaremos nuestras cifras operativas tomando en cuenta la ocupación sólo para los días en que los hoteles estuvieron abiertos durante el período. Esto se traduce en ocupación real, excluyendo los períodos en los que no pudimos abrir el hotel debido a las disposiciones locales referentes a la pandemia de COVID-19. Estos datos tienen por objeto mostrar la ocupación en el trimestre para los períodos en que los hoteles estuvieron en funcionamiento. La diferencia con la tabla anterior es la menor cantidad de habitaciones disponibles.

Cifras en Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado Enero a Septiembre			
	2020	2019	Var.	% Var.	2020	2019	Var.	% Var.
Clasificación de Hoteles								
Total Hoteles en Operación	24	25	(1)	(4.0)	25	25	-	0.0
Número de Habitaciones	5,568	6,005	(437)	(7.3)	4,389	5,755	(1,366)	(23.7)
Ocupación	28.1%	58.5%	(30.4 pt)	(30.4 pt)	41.6%	63.1%	(21.5 pt)	(21.5 pt)
ADR	1,168	1,340	(172)	(12.8)	1,298	1,385	(87)	(6.3)
RevPAR	329	784	(455)	(58.1)	539	874	(335)	(38.3)
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	13	13	-	0.0	13	13	-	0.0
Número de Habitaciones	3,505	3,738	(233)	(6.2)	2,720	3,739	(1,019)	(27.3)
Ocupación	24.3%	57.3%	(33.0 pt)	(33.0 pt)	38.8%	60.9%	(22.1 pt)	(22.1 pt)
ADR	1,131	1,274	(143)	(11.2)	1,266	1,317	(51)	(3.9)
RevPAR	274	730	(456)	(62.4)	491	803	(312)	(38.9)
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	9	9	-	0.0	9	9	-	0.0
Número de Habitaciones	2,321	2,514	(193)	(7.7)	1,867	2,515	(648)	(25.8)
Ocupación	25.4%	59.8%	(34.4 pt)	(34.4 pt)	39.2%	62.6%	(23.4 pt)	(23.4 pt)
ADR	1,136	1,260	(124)	(9.8)	1,249	1,327	(78)	(5.9)
RevPAR	289	753	(464)	(61.7)	490	831	(341)	(41.1)
1.2 Hoteles Propios en Maduración	4	4	-	0.0	4	4	-	0.0
Número de Habitaciones	1,184	1,224	(40)	(3.3)	853	1,224	(371)	(30.3)
Ocupación	22.1%	52.1%	(30.0 pt)	(30.0 pt)	37.8%	57.5%	(19.7 pt)	(19.7 pt)
ADR	1,119	1,306	(187)	(14.3)	1,303	1,296	7	0.6
RevPAR	247	681	(434)	(63.8)	493	746	(253)	(34.0)
2 Hoteles en Administración⁽²⁾	11	12	(1)	(8.3)	12	12	-	0.0
Número de Habitaciones	2,063	2,267	(204)	(9.0)	1,669	2,016	(347)	(17.2)
Ocupación	34.7%	60.4%	(25.7 pt)	(25.7 pt)	46.1%	67.2%	(21.1 pt)	(21.1 pt)
ADR	1,213	1,445	(232)	(16.1)	1,343	1,497	(154)	(10.3)
RevPAR	421	873	(452)	(51.7)	619	1,007	(388)	(38.5)

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

(1) El cambio en número de habitaciones es debido a las habitaciones adicionales provenientes de la apertura de la expansión del Hilton Vallarta

(2) La disminución en el número de cuartos es debido a la salida del DoubleTree by Hilton Toluca del portafolio

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos								
Estado de Resultados	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2020	2019	Var.	% Var.	2020	2019	Var.	% Var.
Ingresos Por Habitaciones	88,524	251,096	(162,572)	(64.7)	365,737	819,424	(453,687)	(55.4)
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	74,816	191,080	(116,264)	(60.8)	305,814	643,152	(337,338)	(52.5)
Otros Ingresos de Hoteles	12,731	48,025	(35,294)	(73.5)	86,490	152,434	(65,943)	(43.3)
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	3,072	17,645	(14,572)	(82.6)	22,138	57,361	(35,223)	(61.4)
Ingresos Totales	179,143	507,846	(328,703)	(64.7)	780,178	1,672,370	(892,192)	(53.3)
Costos y Gastos Operativos	124,320	238,958	(114,639)	(48.0)	444,955	761,307	(316,352)	(41.6)
Administración y Ventas	70,886	120,031	(49,145)	(40.9)	267,697	398,724	(131,027)	(32.9)
Otros Gastos	12,464	9,345	3,120	33.4	26,433	27,436	(1,003)	(3.7)
Depreciación	59,779	59,338	442	0.7	179,051	174,552	4,499	2.6
Total Costos y Gastos	267,449	427,672	(160,222)	(37.5)	918,136	1,362,018	(443,882)	(32.6)
Total Gastos No Recurrentes	1,524	4,731	(3,208)	(67.8)	17,612	18,746	(1,134)	(6.0)
UAFIDA	(28,527)	139,511	(168,039)	NA	41,093	484,904	(443,811)	(91.5)
Margen de UAFIDA (%)	(15.9%)	27.5%	(43.4 pt)	(43.4 pt)	5.3%	29.0%	(23.7 pt)	(23.7 pt)
Utilidad de Operación	(89,830)	75,443	(165,273)	NA	(155,570)	291,607	(447,177)	NA
Margen de Utilidad de Operación (%)	(50.1%)	14.9%	(65.0 pt)	(65.0 pt)	(19.9%)	17.4%	(37.4 pt)	(37.4 pt)
Costo Financiero neto	59,725	(113,775)	173,500	NA	(525,076)	(169,773)	(355,303)	NA
Impuestos a la utilidad	(1)	(8,242)	8,242	(100.0)	(0)	27,325	(27,325)	NA
Utilidad Neta	(31,986)	(29,223)	(2,762)	9.5	(681,122)	96,879	(778,001)	NA
Margen de Utilidad Neta (%)	(17.9%)	(5.8%)	(12.1 pt)	(12.1 pt)	(87.3%)	5.8%	(93.1 pt)	(93.1 pt)
Ganancias atribuibles a :								
Propietarios de la compañía	(45,433)	(1,679)	(43,754)	NA	(495,367)	116,698	(612,065)	NA
Participación no controladora	13,447	(27,545)	40,991	NA	(185,756)	(19,819)	(165,937)	NA

Ingresos Totales

En el 3T20, los Ingresos Totales disminuyeron 64.7%, al pasar de Ps. 507.9 millones en 3T19 a Ps. 179.1 millones, derivado de las siguientes contracciones: i) 64.7% en Ingresos por Habitaciones; ii) 60.8% en Ingresos por Alimentos y Bebidas; iii) 73.5% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 82.6% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

La disminución de los Ingresos por Habitaciones se atribuyó a las menores tasas de ocupación y ADRs más bajos a nivel general, a causa de la pandemia de COVID-19.

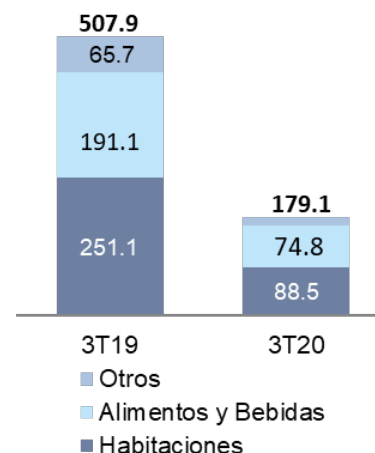
Los Ingresos por Habitaciones en el 3T20 cayeron 64.7% contra el 3T19, debido a una reducción de 64.8% en el RevPAR del total de los hoteles propios, que a su vez estuvo compuesto por disminuciones de 34.6 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y de 11.2% en el ADR.

En el 3T20, el portafolio de hoteles propios estabilizados registró una reducción del 64.7% en el RevPAR, resultante de un descenso de 36.4 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y una caída de 9.8% en el ADR.

Total de Ingresos

millones de pesos mexicanos

Δ: (64.7%)



Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración presentó una disminución de 64.9% en el RevPAR, que se explica por una caída de 30.8 puntos porcentuales en la tasa ocupación y una contracción de 14.3% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas disminuyeron 60.8%, al pasar de Ps. 191.1 millones en el 3T19 a Ps. 74.8 millones en el 3T20, por efectos de la pandemia de COVID-19.

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, registró una caída de 73.5%, al pasar de Ps. 48.0 millones en el 3T19 a Ps. 12.7 millones en el 3T20, debido al impacto que ha tenido la pandemia de COVID-19 en las actividades hoteleras.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros disminuyeron 82.6% respecto del 3T19, reflejando también los efectos de la pandemia sobre nuestro negocio. Este segmento registró una caída de 55.4% en el RevPAR, producto de disminuciones de 28.3 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y de 16.1% en el ADR. El número de habitaciones en operación se redujo debido a la salida de *DoubleTree by Hilton Toluca* del portafolio. 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 disminuyeron 48.0%, al pasar de Ps. 239.0 millones en el 3T19 a Ps. 124.3 millones en el 3T20. Esta disminución fue posible gracias a la puesta en marcha de varias iniciativas de reducción de costos, incluyendo: (i) eliminación de gastos no prioritarios; (ii) recortes salariales en todos los niveles, tanto en las estructura corporativas como en la operativas durante julio y agosto; y, (iii) contención de los costos y gastos operativos en todos los hoteles.

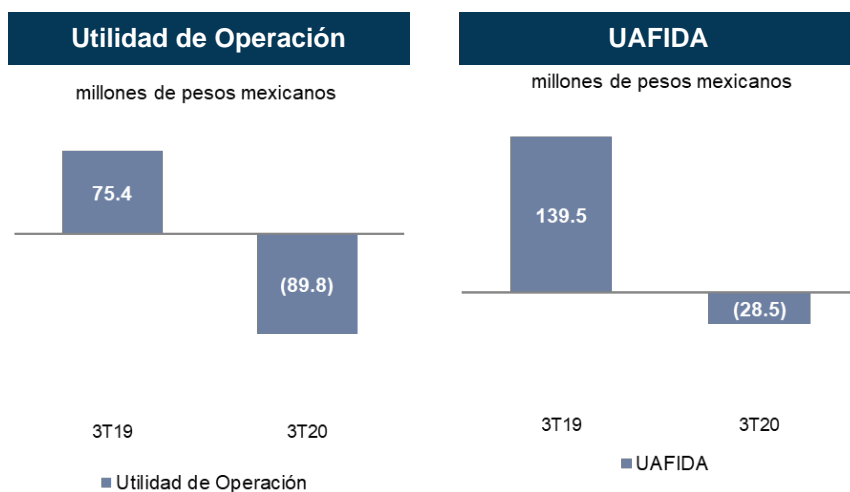
Los Costos y Gastos de Administración y Ventas disminuyeron 40.9%, de Ps. 120.0 millones en el 3T19 a Ps. 70.9 millones en el 3T20, debido a los factores mencionados líneas arriba.

Utilidad de Operación

Durante el 3T20, se registró una Pérdida Operativa de Ps. 89.8 millones en comparación con una utilidad de Ps. 75.4 millones en el 3T19. Este resultado se debió a que los costos y gastos superaron los ingresos generados en el trimestre, a raíz de la pandemia de COVID-19.

UAFIDA

La UAFIDA del 3T20 fue negativa en Ps. 28.5 millones, comparada con los Ps. 139.5 millones en el 3T19, reflejando los efectos negativos ya mencionados.



(Cifras en miles de Pesos)	3T20	3T19	% Var.	2020	2019	% Var.
Utilidad de Operación	(89,830)	75,443	NA	(155,570)	291,607	NA
(+) Depreciación	59,779	59,338	0.7	179,051	174,552	2.6
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos Hoteles ⁵	5,392	1,428	NA	9,987	11,236	(11.1)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	(3,869)	3,304	NA	7,625	7,509	1.5
UAFIDA	(28,527)	139,511	NA	41,093	484,904	(91.5)
Margen UAFIDA	(15.9%)	27.5%	(43.4 pt)	5.3%	29.0%	(23.7 pt)

Costo Financiero Neto

Para el 3T20, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 113.8 millones en el 3T19 a una ganancia de Ps. 59.7 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 sobre nuestra deuda denominada en dólares, y a los menores gastos por intereses derivados del reajuste de nuestro flujo de efectivo.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de una pérdida de Ps. 29.2 millones en el 3T19 a una pérdida de Ps. 32.0 millones en el 3T20, como consecuencia de los factores mencionados.

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	2020	2019	Var.	% Var.	2020	2019	Var.	% Var.	
Flujos de efectivo de actividades de operación									
Utilidad neta	(31,986)	(29,223)	(2,763)	9.5	(681,123)	96,879	(778,002)	NA	
Depreciación y amortización	59,779	59,338	441	0.7	179,051	174,552	4,499	2.6	
Impuestos a la utilidad	(0)	(8,242)	8,242	(100.0)	(0)	27,325	(27,325)	NA	
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(89,922)	71,196	(161,118)	NA	447,244	812	446,432	NA	
Gasto por Intereses, neto	34,730	43,971	(9,241)	(21.0)	103,006	141,095	(38,089)	(27.0)	
Otros costos financieros	1,323	1,648	(325)	(19.7)	3,703	5,614	(1,911)	(34.0)	
Participación no controladora	1,881	(867)	2,748	NA	477	(2,370)	2,847	NA	
Utilidad en venta de acciones	-	(3,562)	-	0.0	-	(3,562)	3,562	NA	
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	(24,194)	134,259	(158,453)	NA	52,357	440,345	(387,988)	(88.1)	
Capital de Trabajo	34,360	14,242	20,118	NA	25,469	37,300	(11,831)	(31.7)	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	10,165	148,501	(138,336)	(93.2)	77,826	477,645	(399,819)	(83.7)	
Partidas No Recurrentes	(2,388)	(6,420)	4,032	(62.8)	11,950	(62,741)	74,691	NA	
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	7,777	142,081	(134,304)	(94.5)	89,777	414,904	(325,127)	(78.4)	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(2,572)	30,204	(32,776)	NA	(24,288)	(144,737)	120,449	(83.2)	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(13,570)	(108,007)	94,437	(87.4)	(128,960)	(204,385)	75,425	(36.9)	
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(8,366)	64,278	(72,644)	NA	(63,472)	65,782	(129,254)	NA	
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	146,389	104,308	42,081	40.3	179,884	102,804	77,080	75.0	
Efectivo y equivalentes al final del periodo	138,023	168,586	(30,563)	(18.1)	116,413	168,586	(52,173)	(30.9)	
Efecto de revaluación sobre el efectivo	(7,420)	-	(7,420)	NA	14,191	-	14,191	NA	
Total Efectivo al final del periodo	130,603	168,586	(37,983)	(22.5)	130,603	168,586	(37,983)	(22.5)	

Al cierre del 3T20, el flujo de operación fue de Ps. 10.2 millones, en comparación con Ps. 148.5 millones en el 3T19, lo cual representa una disminución de 93.2%, explicada por una pérdida cambiaria no realizada en el trimestre.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Sep-20	Sep-19	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	130,603	168,587	(37,983)	(22.5%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	215,385	282,396	(67,011)	(23.7%)
Impuestos acreditable	376,308	405,282	(28,973)	(7.1%)
Total del activo circulante	722,296	856,264	(133,968)	(15.6%)
Efectivo restringido	126,790	173,837	(47,048)	(27.1%)
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,903,260	8,092,211	(188,951)	(2.3%)
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	651,370	616,126	35,244	5.7%
Otras Partidas de activo no circulante	555,858	539,116	16,742	3.1%
Total del activo no circulante	9,237,277	9,421,290	(184,012)	(2.0%)
Total Activo	9,959,574	10,277,554	(317,980)	(3.1%)
Vencimientos circulantes de la deuda	255,167	224,435	30,732	13.7%
Otros pasivos circulantes	503,699	481,726	21,974	4.6%
Total del pasivo circulante	758,867	706,161	52,706	7.5%
Deuda a largo plazo	2,986,617	2,729,256	257,361	9.4%
Otros pasivos no circulantes	883,548	876,906	6,642	0.8%
Total del pasivo no circulante	3,870,165	3,606,161	264,004	7.3%
Total del capital contable	5,330,542	5,965,231	(634,689)	(10.6%)
Total Pasivo y Capital	9,959,574	10,277,553	(317,980)	(3.1%)

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T20, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 130.6 millones. De este saldo, Ps. 39.6 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 91.0 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. 215.4 millones, comparado con los Ps. 282.4 millones en el mismo periodo del año anterior.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 7,903.3 millones al cierre del 3T20, una disminución de 2.3% respecto a los Ps. 8,092.2 millones al cierre del 3T19.

Cifras en miles de Pesos

Capex Ejercido durante el periodo	3T20		Acumulado Enero-Septiembre	
		% Total		% Total
Hoteles en desarrollo	13,002	85.8%	21,939	46.5%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	1,965	13.0%	7,975	16.9%
Capex ordinario	187	1.2%	17,280	36.6%
Total Capex	15,154	100.0%	47,194	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T20, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,984.4 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses) de 14.8x. El 94.6% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 3.3%, y el 5.4% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 7.6%. Adicionalmente, más del 90% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 3T20, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 2.6%, pasando de Ps. 23.1325 al 30 de junio de 2020 a Ps. 22.3598 al 30 de septiembre de 2020, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 3T20, la posición corta en dólares americanos fue de US\$ 127.7 millones o el equivalente a Ps. 2,854.8 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.

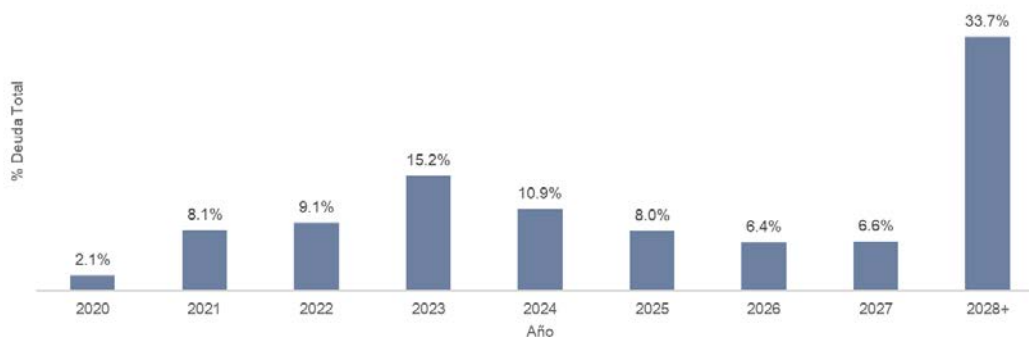
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	40,736	214,431	255,167
Largo Plazo	132,923	2,853,694	2,986,617
Total	173,660	3,068,125	3,241,784
% Total	5.4%	94.6%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	7.59%	3.33%	3.56%
Efectivo y equivalentes	39,612	90,992	130,603
Efectivo restringido	4,419	122,370	126,790
Caja y bancos**	44,031	213,362	257,393
Deuda Neta	129,629	2,854,763	2,984,392

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de septiembre 2020) 14.8x

*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 septiembre de 2020



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 septiembre del 2020, que fue de 22.3598 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos

Análisis Cobertura Cambiaria	Tercer Trimestre 2020			Acumulado enero a septiembre 2020		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	136,128	43,015	179,143	473,682	306,496	780,178
% de Ingresos Totales	76.0%	24.0%	100.0%	60.7%	39.3%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	246,836	20,613	267,449	836,372	81,764	918,136
(-) Gastos No Recurrentes	1,524	-	1,524	17,612	-	17,612
Utilidad de Operación	(112,232)	22,402	(89,830)	(380,302)	224,732	(155,570)
(+) Depreciación	59,779	-	59,779	179,051	-	179,051
Flujo de Operación	(52,453)	22,402	(30,051)	(201,251)	224,732	23,481
% de Flujo de Operación Total	174.5%	(74.5%)	100.0%	NA	NA	NA
Interés	3,298	11,483	14,781	10,696	62,018	72,714
Capital	-	-	-	8,813	59,577	68,390
Total Servicio de Deuda	3,298	11,483	14,781	19,509	121,595	141,104
Ratio de Cobertura de Intereses 1	(15.9x)	2.0x	(2.0x)	(18.8x)	3.6x	0.3x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	(15.9x)	2.0x	(2.0x)	(10.3x)	1.8x	0.2x

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

En los primeros nueve meses del año, aproximadamente el 39.3% de los ingresos y el 100% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares.

Al cierre de los primeros nueve meses del año, la razón de cobertura de servicio de la deuda neta de la Compañía fue de 0.2x, debido a los menores ingresos. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 91.0 millones al cierre del 3T20, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 3T20 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- En agosto la Compañía anunció que debido a los impactos de la pandemia acordamos concluir amistosamente el acuerdo de comercialización y co-branding con AM Resorts para nuestros tres hoteles en Punta Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta. Cambiamos la marca a Krystal Grand el 1 de octubre de 2020.
- En septiembre convocamos a una Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 1 de octubre de 2020. En Octubre se celebró dicha Asamblea donde se adoptaron favorablemente la totalidad de las propuestas incluyendo (i) La cancelación de acciones no suscritas ni pagadas que se encontraban depositadas en la tesorería de la Sociedad. (ii) Llevar a cabo un aumento en la parte variable del capital social de \$500 millones de Pesos, mediante la emisión de 125 millones de acciones a un precio de suscripción por acción de 4 pesos, para ofrecimiento en suscripción y pago a los actuales accionistas de la Sociedad en proporción a su actual tenencia accionaria, sin constituir una oferta pública
- En Octubre anunciamos que no tuvimos efectos negativos en nuestras propiedades / empleados / reservaciones debido al huracán Delta
- En Octubre la Compañía anunció que se publicó en el portal establecido por la Secretaría de Economía el aviso de suscripción y pago de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020. HOTEL, informa que, con motivo del aumento a la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), mediante la emisión de 125,000,000 (ciento veinticinco millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020 (las "Nuevas Acciones"), el día de hoy fue publicado en el portal establecido por la Secretaría de Economía, el aviso de suscripción mediante el cual se dan a conocer los términos, plazos, condiciones y forma en la que se realizará la suscripción y pago de las Nuevas Acciones SIN CONSTITUIR UNA OFERTA PUBLICA. Dicho periodo de suscripción preferente será de 15 días naturales y correrá del 21 de octubre de 2020 al 4 de noviembre de 2020. Asimismo se informa que el factor de suscripción será a razón de 1 Nueva Acción por cada 3.90519464 acciones de las que cada accionista sea titular.
- El 21 de Octubre la Compañía anunció que inicia el periodo de suscripción preferente SIN OFERTA PUBLICA de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020. Asimismo se informa que el factor de suscripción será a razón de 1 Nueva Acción por cada 3.90519464 acciones de las que cada accionista sea titular y la fecha ex-derecho será el 22 de octubre de 2020.

Datos de la Conferencia Telefónica del 3T20:

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

Fecha: viernes 23 de octubre de 2020

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: 877-271-1828
Internacional: +1 334-323-9871
México: 01 800-847-7666

Clave de la Conferencia: 85142728#

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 2019, contaba con más de 3,700 colaboradores y generó ingresos por Ps. 2,238 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 nueve meses terminados al 30 septiembre, 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2020	2019	Var.	% Var.	2020	2019	Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	88,524	251,096	(162,572)	(64.7)	365,737	819,424	(453,687)	(55.4)
Alimentos y Bebidas	74,816	191,080	(116,264)	(60.8)	305,814	643,152	(337,338)	(52.5)
Otros Ingresos de Hoteles	12,731	48,025	(35,294)	(73.5)	86,490	152,434	(65,943)	(43.3)
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	3,072	17,645	(14,572)	(82.6)	22,138	57,361	(35,223)	(61.4)
TOTAL INGRESOS	179,143	507,846	(328,703)	(64.7)	780,178	1,672,370	(892,192)	(53.3)
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	124,320	238,958	(114,639)	(48.0)	444,955	761,307	(316,352)	(41.6)
Administración y ventas	70,886	120,031	(49,145)	(40.9)	267,697	398,724	(131,027)	(32.9)
Predial y seguros	12,464	9,345	3,120	33.4	26,433	27,436	(1,003)	(3.7)
Depreciación y Amortización	59,779	59,338	442	0.7	179,051	174,552	4,499	2.6
TOTAL COSTOS Y GASTOS	267,449	427,672	(160,222)	(37.5)	918,136	1,362,018	(443,882)	(32.6)
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	5,392	1,428	3,965	NA	9,987	11,236	(1,250)	(11.1)
Otros gastos no recurrentes	(3,869)	3,304	(7,172)	NA	7,625	7,509	116	1.5
UAFIDA	(28,527)	139,511	(168,039)	NA	41,093	484,904	(443,811)	(91.5)
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>(15.9%)</i>	<i>27.5%</i>	<i>(43.4 pt)</i>	<i>(43.4 pt)</i>	<i>5.3%</i>	<i>29.0%</i>	<i>(23.7 pt)</i>	<i>(23.7 pt)</i>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	(89,830)	75,443	(165,273)	NA	(155,570)	291,607	(447,177)	NA
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>(50.1%)</i>	<i>14.9%</i>	<i>(65.0 pt)</i>	<i>(65.0 pt)</i>	<i>(19.9%)</i>	<i>17.4%</i>	<i>(37.4 pt)</i>	<i>(37.4 pt)</i>
Gasto por intereses, neto	(34,730)	(43,971)	9,241	(21.0)	(103,006)	(141,095)	38,089	(27.0)
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	95,779	(68,156)	163,934	NA	(418,367)	(23,064)	(395,303)	NA
Otros costos financieros	(1,323)	(1,648)	325	(19.7)	(3,703)	(5,614)	1,911	(34.0)
Costo financiero, neto	59,725	(113,775)	173,500	NA	(525,076)	(169,773)	(355,303)	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	(1,881)	867	(2,748)	NA	(477)	2,370	(2,847)	NA
Utilidad antes de Impuestos	(31,986)	(37,466)	5,480	(14.6)	(681,123)	124,204	(805,327)	NA
Impuestos a la utilidad	(1)	(8,242)	8,242	(100.0)	(0)	27,325	(27,325)	NA
Utilidad Neta	(31,986)	(29,223)	(2,762)	9.5	(681,122)	96,879	(778,001)	NA
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>(17.9%)</i>	<i>(5.8%)</i>	<i>(12.1 pt)</i>	<i>(12.1 pt)</i>	<i>(87.3%)</i>	<i>5.8%</i>	<i>(93.1 pt)</i>	<i>(93.1 pt)</i>
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	(45,433)	(1,679)	(43,754)	NA	(495,367)	116,698	(612,065)	NA
Participación no controladora	13,447	(27,545)	40,991	NA	(185,756)	(19,819)	(165,937)	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 2020 y 2019
(Miles de pesos mexicanos)

(Miles de pesos mexicanos)	2020	2019	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	130,603	168,587	(37,983)	(22.5%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	137,947	164,742	(26,795)	(16.3%)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,141	5,355	5,786	NA
Impuestos acreditables	376,308	405,282	(28,973)	(7.1%)
Otros activos circulantes	66,297	112,299	(46,002)	(41.0%)
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	-	-	0.0%
Total del activo circulante	722,296	856,264	(133,968)	(15.6%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	126,790	173,837	(47,048)	(27.1%)
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,903,260	8,092,211	(188,951)	(2.3%)
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	651,370	616,126	35,244	5.7%
Otros activos	29,627	31,654	(2,027)	(6.4%)
Inversiones en acciones	38,162	38,738	(576)	(1.5%)
Impuestos a la utilidad diferidos	133,255	113,909	19,345	17.0%
Crédito mercantil	354,815	354,815	-	0.0%
Total del activo no circulante	9,237,277	9,421,290	(184,012)	(2.0%)
Total activo	9,959,574	10,277,554	(317,980)	(3.1%)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	255,167	224,435	30,732	13.7%
Proveedores	159,023	136,595	22,428	16.4%
Pasivos acumulados	119,708	136,048	(16,340)	(12.0%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14,132	10,641	3,492	32.8%
Impuestos por pagar	129,998	131,276	(1,278)	(1.0%)
Anticipos de clientes	80,838	67,166	13,672	20.4%
Total del pasivo circulante	758,867	706,161	52,706	7.5%
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,986,617	2,729,256	257,361	9.4%
Otros pasivos no circulantes	9,944	9,110	834	9.2%
Impuesto sobre la renta diferido	873,604	867,796	5,808	0.7%
Total del pasivo no circulante	3,870,165	3,606,161	264,004	7.3%
Total del pasivo	4,629,032	4,312,322	316,709	7.3%
Capital contable				
Capital social	3,417,196	3,422,021	(4,825)	(0.1%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	(495,367)	116,698	(612,065)	NA
Utilidades retenidas	1,044,267	864,902	179,364	20.7%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,236,590	4,674,115	(437,525)	(9.4%)
Participación no controladora	1,093,952	1,291,116	(197,164)	(15.3%)
Total del capital contable	5,330,542	5,965,231	(634,689)	(10.6%)
Total pasivo y capital contable	9,959,574	10,277,553	(317,980)	(3.1%)

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre, 2020 y 2019

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre		Acumulado Enero-Septiembre	
	2020	2019	2020	2019
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	(31,986)	(29,223)	(681,123)	96,879
Depreciación y amortización	59,779	59,338	179,051	174,552
Impuestos a la utilidad	(0)	(8,242)	(0)	27,325
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(89,922)	71,196	447,244	812
Gasto por Intereses, neto	34,730	43,971	103,006	141,095
Otros costos financieros	1,323	1,648	3,703	5,614
Participación no controladora	1,881	(867)	477	(2,370)
Utilidad en venta de acciones	-	(3,562)	-	(3,562)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	(24,194)	134,259	52,357	440,345
Cuentas por cobrar a clientes	39,032	8,914	99,311	6,141
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,629	4,507	(4,503)	4,900
Otros activos circulantes	3,733	2,478	(2,211)	(23,482)
Impuestos acreditables	(5,836)	(8,670)	(48,920)	23,069
Proveedores	(21,158)	(9,561)	(14,871)	(25,642)
Pasivos acumulados	1,074	1,816	13,036	39,947
Cuentas por pagar a partes relacionadas	944	435	3,231	99
Anticipos de clientes	3,840	12,354	19,766	22,819
Impuestos por pagar	11,101	1,969	(39,370)	(10,551)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	10,165	148,501	77,826	477,645
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados	-	-	-	(24,227)
Pago derecho de operación de hotel	-	-	-	(12,000)
Impuestos pagados	(2,388)	(6,420)	11,950	(26,514)
Utilidad en adquisición de moneda	-	-	-	-
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	7,777	142,081	89,777	414,904
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión				
Cambio en efectivo restringido	11,744	(23,123)	23,745	(39,083)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(15,154)	(37,556)	(47,194)	(199,358)
Adquisición de negocio	-	-	-	-
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	-	-	-	-
Venta de acciones de inversión en asociada	-	88,000	3,000	88,000
Inversión en asociada	(0)	(464)	101	(482)
Efecto de distribución de prima capitalizada	-	-	-	-
Otros activos y pasivos netos	(335)	2,627	(3,180)	1,423
Intereses ganados	1,173	720	(760)	4,763
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(2,572)	30,204	(24,288)	(144,737)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento				
Sobreasignación por cobrar	-	-	-	-
Incremento neto en capital pagado de compañías no controladoras	260	3,629	(12,931)	15,585
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	-	-	-
Recompra de acciones	(3,384)	4,293	(4,672)	8,682
Préstamos obtenidos	1,984	-	10,102	331,533
Préstamo a accionista de compañía no controladora	2,352	2,551	19,645	(35,786)
Intereses pagados y amortizaciones de créditos	(14,781)	(118,480)	(141,104)	(524,398)
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	(13,570)	(108,007)	(128,960)	(204,385)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(8,366)	64,278	(63,472)	65,782
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	146,389	104,308	179,884	102,804
Efectivo y equivalentes al final del periodo	138,023	168,586	116,413	168,586
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	-	-
Efecto de revaluación sobre el efectivo	(7,420)	-	14,191	-
Total Efectivo al final del periodo	130,603	168,586	130,603	168,586

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 3T20 consideran 5,974 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,237. La integración de las 263 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁷

Las métricas operativas para el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2020 consideran 6,021 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,380. La integración de las 359 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional
- ii) 46 habitaciones de las 142 habitaciones del hotel *Double Tree by Hilton Toluca* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que el mismo fue retirado de la cartera de propiedades el 1 de abril (96 habitaciones menos)

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

Habitaciones 3T20	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones acumuladas enero septiembre 2020	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,741	2,233	5,974	En Operación	3,741	2,280	6,021
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	210	263
No Disponibles	-	-	-	No Disponibles	-	96	96
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
Total Habitaciones	3,794	2,443	6,237	Total Habitaciones	3,794	2,586	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