



HOTEL reporta incrementos de 24% y 19% en Ingresos Totales y UAFIDA respectivamente para el 3T18

Ciudad de México, a 25 de octubre de 2018 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al tercer trimestre (“3T18”) terminado el 30 de septiembre de 2018. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- La UAFIDA¹ en el 3T18 alcanzó los Ps. 143.7 millones, un incremento de 18.7% comparado con el 3T17, impulsado por el crecimiento en ingresos. El margen UAFIDA del 3T18 alcanzó un 30.3% comparado con el 31.5% en el 3T17.
- Los Ingresos Totales del 3T18 alcanzaron los Ps. 475.1 millones, un aumento de 23.5% comparado con el 3T17, impulsados por crecimientos de: i) 17.0% en Ingresos por Habitaciones, ii) 38.0% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, y iii) 59.8% en Otros Ingresos de Hoteles; que más que compensaron la disminución de 26.0% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- En el 3T18, se registró una Utilidad Neta de Ps. 123.1 millones, comparado con la Utilidad Neta de Ps. 45.1 millones en el 3T17. La variación fue impulsada por el efecto combinado de una ganancia cambiaria y una mayor utilidad de operación, que más que compensó los mayores costos de financiamiento.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 3T18 fue de Ps. 160.9 millones, un incremento del 57.0% comparado con los Ps. 102.5 millones registrados en el 3T17. Este incremento fue impulsado por el aumento del capital de trabajo y el crecimiento en UAFIDA.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 3.5x al cierre del 3T18. El flujo de operación en dólares representó el 89.1% del flujo total, lo cual permite tener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 17.6%, al pasar de 5,014 en el 3T17 a 5,896 en el 3T18.
- El RevPAR² de los hoteles propios disminuyó 6.0% respecto del 3T17, derivado de una disminución de 5.9 puntos porcentuales en Ocupación.
- En el trimestre iniciamos el co-branding de AMResorts en 3 de nuestros principales hoteles. Tuvimos un impacto debido a la curva de integración, sin embargo, los fundamentos de nuestra decisión de firmar una alianza estratégica con AMResorts siguen intactos. Tomamos esta decisión para beneficiarnos de un mayor porcentaje de ingresos dolarizados y acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Hicimos este cambio en la temporada en la que menos viajeros internacionales visitan el país para integrar el nuevo modelo y los sistemas para limitar el impacto.
- La Compañía anuncia su guía actualizada de resultados estimados para el año 2018: Ingresos 2018e: Ps. 2,010 millones. UAFIDA 2018e: Ps. 670 millones. Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00.

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Ingresos	475,055	384,812	90,243	23.5	1,522,200	1,140,188	382,011	33.5
UAFIDA	143,726	121,126	22,600	18.7	502,456	381,517	120,939	31.7
Margen de UAFIDA	30.3%	31.5%	(1.2 pt)	(1.2 pt)	33.0%	33.5%	(0.5 pt)	(0.5 pt)
Utilidad de Operación	90,278	81,089	9,189	11.3	339,070	256,564	82,507	32.2
Utilidad Neta	123,130	45,146	77,984	NA	250,261	304,220	-53,958	(17.7)
Margen de Utilidad Neta	25.9%	11.7%	14.2 pt	14.2 pt	16.4%	26.7%	(10.2 pt)	(10.2 pt)
Flujo de Operación	160,945	102,528	58,417	57.0	501,036	389,039	111,997	28.8
Ocupación	56.0%	61.9%	(5.9 pt)	(5.9 pt)	63.1%	64.7%	(1.7 pt)	(1.7 pt)
ADR	1,391	1,339	52	3.9	1,429	1,389	40	2.9
RevPAR	779	829	(50)	(6.0)	901	898	3	0.3

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

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

²RevPAR o Ingreso por habitación disponible, y ADR o tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés, Revenue per Available Room y Average Daily Rate, respectivamente.

Comentario del Vicepresidente Ejecutivo

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

HOTEL registró sólidos resultados en los primeros nueve meses del año. No obstante, las tasas de crecimiento cerraron por debajo de lo estimado, ya que los resultados del tercer trimestre fueron inferiores a nuestras expectativas, debido a factores externos e internos. El efecto más importante se derivó del cambio de modelo y conectividad con AMResorts, el cual tuvo una transición más extensa a lo que habíamos pronosticado inicialmente. Con el cambio de modelo nos referimos a que, desde julio, AMResorts es responsable del top-line (comercialización, ventas y mercadotecnia) de las propiedades *Reflect Krystal Grand* en Cancún, Los Cabos y Nuevo Vallarta con un modelo exclusivo Todo Incluido. Actualmente, estamos en el proceso de integración con AMResorts y esperamos ver resultados positivos del *co-branding* en esta temporada de invierno. Me gustaría resaltar que nuestra decisión de firmar una alianza estratégica fue para darle a la compañía un mayor crecimiento de ventas internacionales, y por lo tanto un mayor porcentaje de sus ingresos dolarizados y acceso a canales de distribución más directos, diversificados y rentables. Tomamos la decisión de hacer el cambio a la mayor velocidad posible aprovechando la temporada en la que menos viajeros internacionales visitan el país para hacer el cambio de modelo y la integración de sistemas, así como las adecuaciones a las propiedades. Subestimamos el efecto en el corto plazo, pero seguimos convencidos de que fue la decisión correcta para el mediano y largo plazo.

Respecto a los factores externos, los efectos principales a destacar son: grupos & convenciones, sargazo y temas de seguridad en ciertos destinos. En cuanto al primero, se relaciona con la desaceleración económica atribuida al año electoral en México donde diversas compañías cuentan con un presupuesto ajustado y no invierten en viajes empresariales en grupo o convenciones, los cuales son un segmento relevante en nuestro negocio. Por otra parte, la cantidad y duración inusual del sargazo la cual nos ha afectado más de lo que habíamos anticipado en Cancún. Prevemos que estos factores externos sean de naturaleza transitoria. En cuanto a nuestros márgenes, fueron afectados negativamente por incrementos importantes a los costos de electricidad los cuales fueron parcialmente compensados por nuestros esfuerzos de contención de costos.

Debido a los factores internos y externos en su mayoría no previsibles mencionados estamos ajustando nuestra guía anual de resultados en ventas y UAFIDA a Ps. 2,010 millones y Ps. 670 millones respectivamente, lo cual implica un crecimiento contra el 2017 de 27% para ambas líneas.

En lo referente al sector turístico en México, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática (INEGI), México incrementó 7% su número de turistas internacionales y 4% el gasto promedio de los mismos, en los primeros ocho meses del año comparado con el mismo periodo de 2017. Lo anterior indica una sana tasa de crecimiento, sin embargo, se encuentra por debajo de lo observado en los últimos 5 años, lo cual es una consecuencia natural del acelerado crecimiento histórico. Por otro lado, este trimestre México subió dos posiciones, colocándose como el 6 país más visitado en el mundo de acuerdo con la Organización Mundial de Turismo.

Continuando con los resultados del trimestre, los Ingresos Totales fueron de Ps. 475.1 millones y el UAFIDA fue de Ps. 143.7 millones, 24% y 19% superior a lo registrado en el 3T17, respectivamente. En cuanto a los hoteles propios, el RevPAR disminuyó 6.0%, derivado de la disminución de 5.9 puntos porcentuales en Ocupación la cual fue parcialmente compensada por un incremento de 3.9% en el ADR.

Además, este trimestre estamos orgullosos de anunciar una adquisición y un contrato de operación. Primeramente, anunciamos la firma de un contrato para la adquisición del 50% del hotel *Cleviá Grand León* por Ps. 128 millones. La propiedad es un hotel 5 estrellas ubicado en León, Guanajuato con 140 habitaciones. Posteriormente, anunciamos la firma de un contrato de operación de un hotel 4 estrellas, el *DoubleTree by Hilton Toluca* con 142 habitaciones ubicado en la zona industrial de Toluca, Estado de México.

En HOTEL, mantenemos nuestro compromiso de convertirnos en la empresa hotelera líder en México. El extraordinario equipo que hemos reunido y la estrategia que hemos delineado nos permitirán seguir creciendo de manera eficiente y rentable en el largo plazo. Como siempre, agradecemos la confianza y el apoyo que nos han brindado, ustedes, nuestros inversionistas.

Portafolio de Hoteles

No.	Propiedad	Total Habitaciones	Propiedad	Tipo	Categoría	Meses en Operación	Estabilizado	Ciudad	Estado
1	Hilton Guadalajara	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	Si	Guadalajara	Jalisco
2	Krystal Urban Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Ciudad Juárez	Chihuahua
4	Krystal Urban Cancún	246	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
5	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	>36	Si	Estado de México	Estado de México
6	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	35	En Proceso	Paraíso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	33	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	31	En Proceso	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	27	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Krystal Pachuca	124	-	Urbano	4 estrellas	20	En Proceso	Pachuca	Hidalgo
12	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	16	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
13	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	11	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
14	Cleviá Grand León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	1	En Proceso	León	Guanajuato
Subtotal Urbano		2,429							
15	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
16	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa	Guerrero
17	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
18	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
19	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Si	Acapulco	Guerrero
20	Reflect Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
21	Reflect Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	16	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
22	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	11	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
Subtotal Playa		3,467							
Total en Operación		5,896							
23	Krystal Grand Insurgentes	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 2S-19		Ciudad de México	Ciudad de México
24	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2T-19		Monterrey	Nuevo Leon
25	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-18		Zacatecas	Zacatecas
26	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 1T-19		Aguascalientes	Aguascalientes
27	DoubleTree by Hilton Toluca	142	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 4T-18		Toluca	Estado de México
Total en Construcción		736							
Total		6,632							

Al cierre del 3T18, HOTEL contaba con un total de 22 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía³ y 9 propiedad de terceros⁴.

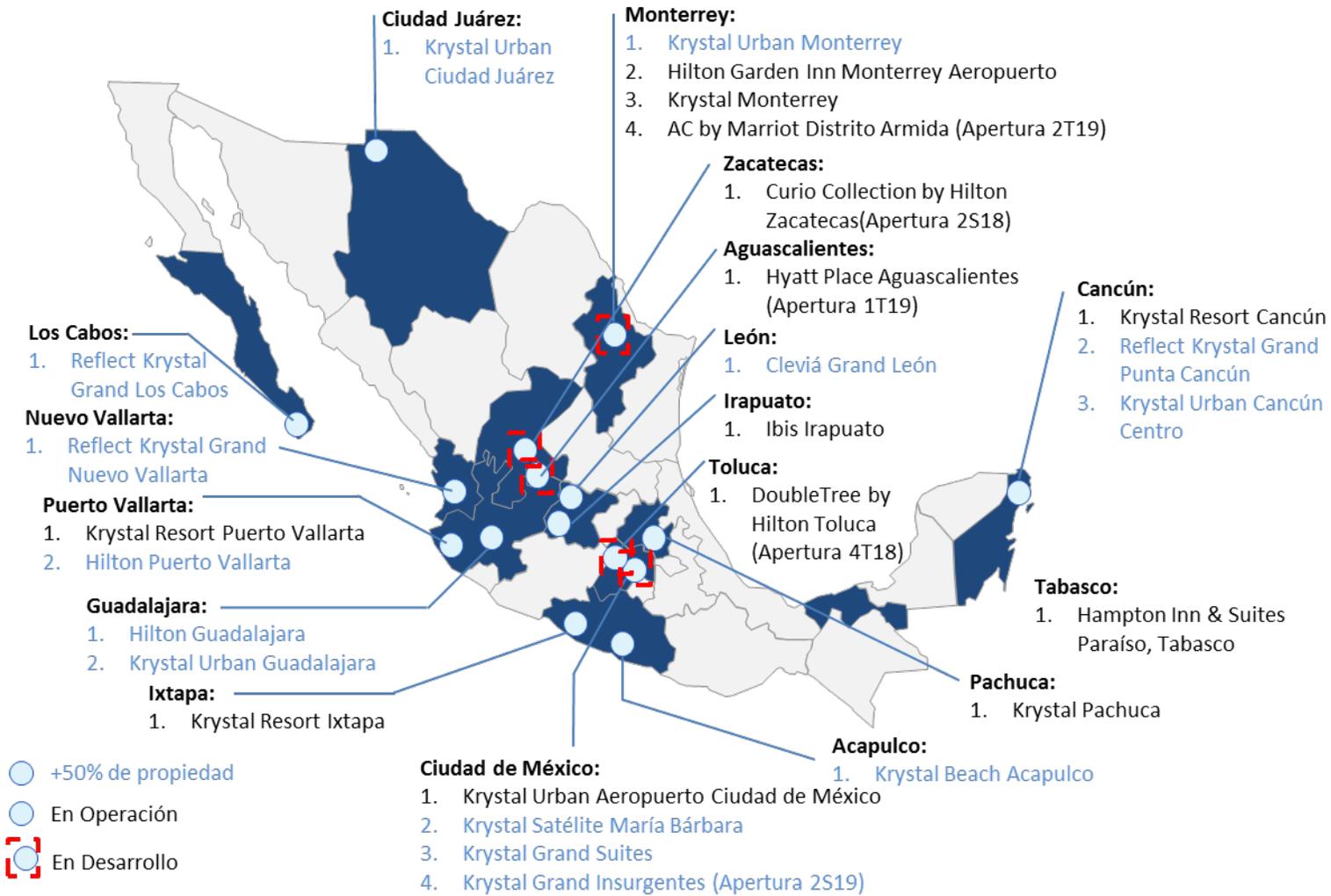
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,896, un incremento de 17.6% en comparación con las 5,014 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 882 habitaciones adicionales, 140 provienen de la incorporación del hotel *Cleviá Grand León*, 192 de la expansión "*The Hacienda*" del *Hilton Puerto Vallarta*, 270 de la expansión del *Krystal Puerto Vallarta*, 265 de la expansión del *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, y 15 de la expansión del *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 736 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros. Incluyendo 250 del *Krystal Grand Insurgentes*, 168 del *AC by Marriot Distrito Armida*, 32 del *Curio Collection Zacatecas*, 144 del *Hyatt Place Aguascalientes* y 142 del *DoubleTree by Hilton Toluca* para un portafolio total de 27 hoteles y 6,632 habitaciones.

³ La Compañía opera los hoteles *Reflect Krystal Grand Los Cabos*, *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta*, *Krystal Grand Suites Insurgentes* y *Cleviá Grand León*, en los que además tiene un 50% de participación. Conforme a las NIIFs, los resultados de estas propiedades se consolidan en los estados financieros de la Compañía.

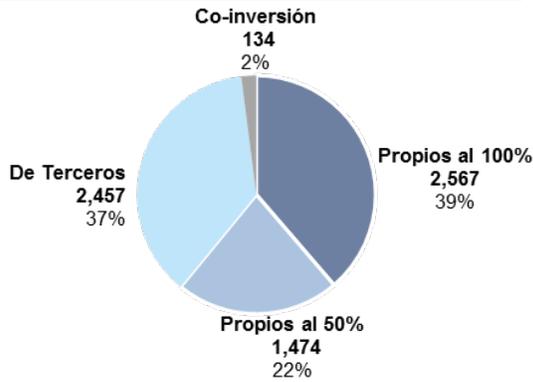
⁴ La Compañía opera el *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de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

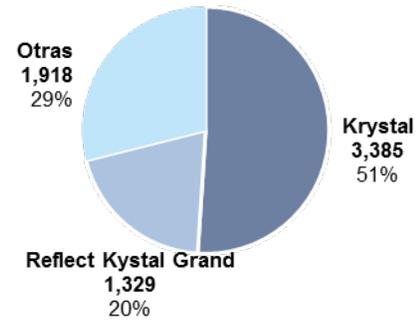


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 3T18:

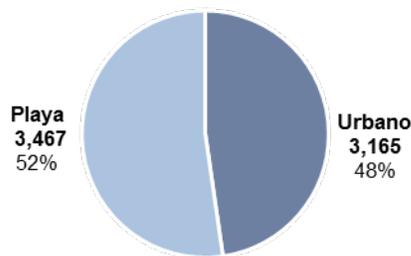
Propiedad (número de habitaciones)



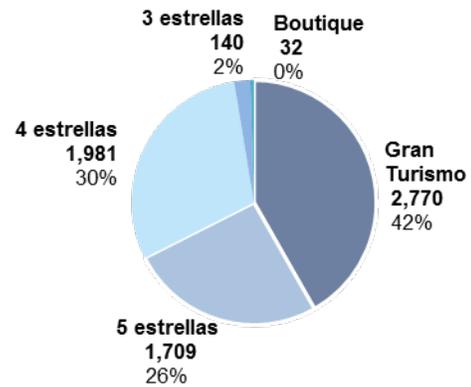
Marca (número de habitaciones)



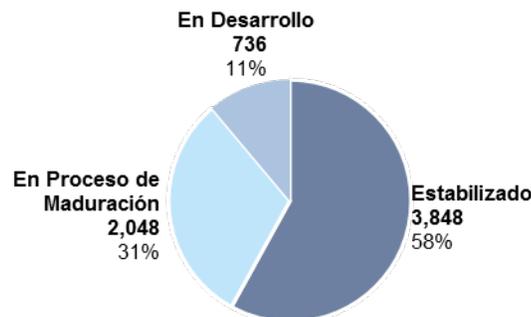
Segmento (número de habitaciones)



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 3T18, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios y 9 hoteles de terceros en administración ⁽³⁾.

De un total de 5,896 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T18 consideran 5,485 habitaciones hoteleras. La integración de las 411 habitaciones (263 de club vacacional y 148 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 3T18 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			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	21	22	(1)	(4.5)	21	22	(1)	(4.5)
Número de Habitaciones	5,485	4,714	771	16.4	5,217	4,652	565	12.1
Ocupación	59.7%	63.8%	(4.1 pt)	(4.1 pt)	64.6%	67.3%	(2.6 pt)	(2.6 pt)
ADR	1,414	1,362	53	3.9	1,451	1,448	3	0.2
RevPAR	844	869	(25)	(2.8)	938	974	(36)	(3.7)
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	12	12	-	0.0	12	12	-	0.0
Número de Habitaciones	3,590	2,885	705	24.4	3,369	2,696	673	25.0
Ocupación	56.0%	61.9%	(5.9 pt)	(5.9 pt)	63.1%	64.7%	(1.6 pt)	(1.6 pt)
ADR	1,391	1,339	52	3.9	1,429	1,389	40	2.9
RevPAR	779	829	(50)	(6.0)	901	898	3	0.3
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	8	6	2	33.3	8	6	2	33.3
Número de Habitaciones	2,366	1,662	704	42.4	2,288	1,635	653	39.9
Ocupación	57.9%	65.9%	(8.0 pt)	(8.0 pt)	63.2%	67.8%	(4.7 pt)	(4.7 pt)
ADR	1,460	1,458	2	0.2	1,502	1,505	(3)	(0.2)
RevPAR	845	960	(115)	(12.0)	949	1,021	(72)	(7.1)
1.2 Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	4	6	(2)	(33.3)	4	6	(2)	(33.3)
Número de Habitaciones	1,224	1,223	1	0.1	1,081	1,061	20	1.9
Ocupación	52.4%	56.5%	(4.1 pt)	(4.1 pt)	62.8%	59.8%	3.0 pt	3.0 pt
ADR	1,245	1,151	94	8.2	1,273	1,185	88	7.4
RevPAR	652	650	2	0.2	799	709	91	12.8
2 Hoteles en Administración⁽³⁾	9	10	(1)	(10.0)	9	10	(1)	(10.0)
Número de Habitaciones	1,895	1,829	66	3.6	1,848	1,956	(108)	(5.5)
Ocupación	66.7%	66.8%	(0.1 pt)	(0.1 pt)	67.5%	70.8%	(3.3 pt)	(3.3 pt)
ADR	1,451	1,395	56	4.0	1,489	1,523	(34)	(2.2)
RevPAR	967	931	36	3.8	1,005	1,079	(74)	(6.9)

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

(1) El cambio en número de hoteles es debido a que Krystal Urban Cancún y Krystal Satélite María Bárbara evolucionaron de hoteles en etapa de maduración a estabilizados combinado con las habitaciones adicionales provenientes de las expansiones de Krystal Grand Punta Cancún y Hilton Puerto Vallarta

(2) El cambio en el número de hoteles es debido a la reclasificación de la nota (1) y a la incorporación de cuartos del Krystal Grand Nuevo Vallarta y Krystal Grand Sui que no formaban parte del portafolio en el 3T17.

(3) La disminución en número de hoteles es derivado de la venta del Krystal Grand Reforma Uno y el incremento en habitaciones por la expansión del Krystal Vallarta

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Estado de Resultados								
Ingresos Por Habitaciones	257,298	219,971	37,326	17.0	828,549	647,875	180,674	27.9
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	164,694	119,321	45,372	38.0	532,472	331,746	200,726	60.5
Otros Ingresos de Hoteles	35,695	29,208	6,487	22.2	108,287	95,664	12,623	13.2
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	17,369	16,311	1,058	6.5	52,892	64,903	(12,011)	(18.5)
Ingresos Totales	475,055	384,812	90,243	23.5	1,522,200	1,140,188	382,011	33.5
Costos y Gastos Operativos	217,447	165,722	51,725	31.2	653,632	457,599	196,033	42.8
Administración y Ventas	106,294	91,828	14,466	15.8	343,669	284,492	59,177	20.8
Otros Gastos	7,588	6,137	1,452	23.7	22,443	16,581	5,862	35.4
Depreciación	46,795	31,885	14,911	46.8	141,625	93,284	48,340	51.8
Total Costos y Gastos	378,124	295,571	82,553	27.9	1,161,369	851,956	309,413	36.3
Total Gastos No Recurrentes	6,653	8,152	(1,499)	(18.4)	21,761	31,669	(9,908)	(31.3)
UAFIDA	143,726	121,126	22,600	18.7	502,456	381,517	120,939	31.7
Margen de UAFIDA (%)	30.3%	31.5%	(1.2 pt)	(1.2 pt)	33.0%	33.5%	(0.5 pt)	(0.5 pt)
Utilidad de Operación	90,278	81,089	9,189	11.3	339,070	256,564	82,507	32.2
Margen de Utilidad de Operación (%)	19.0%	21.1%	(2.1 pt)	(2.1 pt)	22.3%	22.5%	(0.2 pt)	(0.2 pt)
Costo Financiero neto	69,467	(26,525)	95,991	NA	(16,025)	110,524	(126,549)	NA
Impuestos a la utilidad	37,578	10,121	27,457	NA	75,552	65,005	10,547	16.2
Utilidad Neta	123,130	45,146	77,984	NA	250,261	304,220	(53,958)	(17.7)
Margen de Utilidad Neta (%)	25.9%	11.7%	14.2 pt	14.2 pt	16.4%	26.7%	(10.2 pt)	(10.2 pt)
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	97,492	52,207	45,285	86.7	222,231	261,901	(39,670)	(15.1)
Participación no controladora	25,638	(7,061)	32,699	NA	28,030	42,319	(14,288)	(33.8)

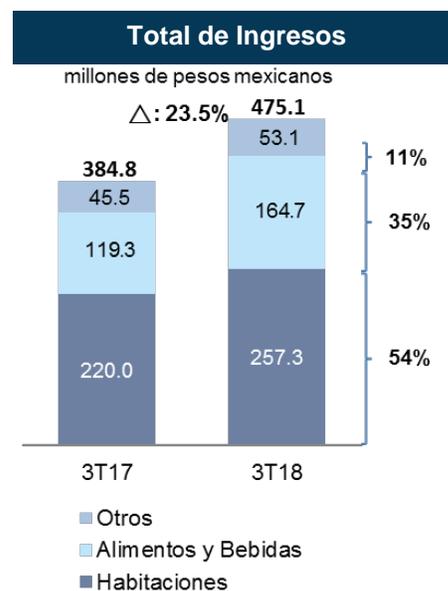
Ingresos Totales

En el 3T18, los Ingresos Totales incrementaron 23.5%, al pasar de Ps. 384.8 millones en 3T17 a Ps. 475.1 millones, impulsados por un crecimiento de 17.0% en Ingresos por Habitaciones, 38.0% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, 22.2% de crecimiento en Otros Ingresos de Hoteles, y 6.5% de crecimiento en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros. En cuanto a los ingresos del trimestre, las tasas de crecimiento cerraron por debajo de lo estimado, debido a factores externos e internos. El efecto más importante se derivó del cambio de modelo y conectividad con AMResorts, el cual tuvo una transición más extensa a lo que habíamos pronosticado inicialmente. Respecto a los factores externos, los efectos principales a destacar son: grupos & convenciones, sargazo y temas de seguridad en ciertos destinos.

El crecimiento en Ingresos por Habitaciones fue impulsado por: la apertura de *Krystal Grand Los Cabos*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta* y *Krystal Grand Suites Insurgentes*; y el desempeño de las propiedades estabilizadas, incluyendo *Krystal Urban Ciudad Juárez*.

Los Ingresos por Habitaciones en el 3T18 tuvieron un incremento de 17.0% contra el 3T17, derivado de un crecimiento de 24.4% en el número de habitaciones propias en operación que más que compensó la caída de 6.0% en el RevPAR, que estuvo compuesta por un crecimiento de 3.9% en el ADR y una disminución de 5.9 puntos porcentuales en Ocupación debido a factores externos mencionados anteriormente.

Durante el 3T18, el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 42.4% en el número de habitaciones. El portafolio presentó una disminución de 12.0% en el RevPAR, debido a la caída de 8.0 puntos porcentuales en la Ocupación, que fue parcialmente compensada con el aumento de 0.2% en el ADR. El incremento en el número de



habitaciones estabilizadas se debió a la incorporación del *Krystal Urban Cancún* y del *Krystal Satélite María Bárbara* al portafolio de hoteles propios estabilizados, tras haber finalizado su etapa de maduración, combinado con las expansiones en *Reflect Krystal Grand Punta Cancún* y *Hilton Puerto Vallarta*.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración se mantuvo estable en el número de habitaciones por la integración del *Krystal Urban Cancún* y del *Krystal Satélite María Bárbara* al portafolio de hoteles estabilizados con la adición de nuevas habitaciones provenientes de *Reflect Krystal Grand Punta Cancún* y *Hilton Puerto Vallarta*. Como resultado de la nueva mezcla de hoteles en el portafolio en maduración, el RevPAR aumentó 0.2%, debido a un incremento de 8.2% en el ADR que más que compensó la disminución de 4.1 puntos porcentuales en Ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 38.0%, al pasar de Ps. 119.3 millones en el 3T17 a Ps. 164.7 millones en el 3T18, impulsados por la integración del *Krystal Grand Suites*, *Krystal Grand Los Cabos* y del *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 22.2%, al pasar de Ps. 22.6 millones en el 3T17 a Ps. 35.7 millones en el 3T18, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 6.5% respecto del 3T17, debido al efecto combinado de un incremento de 3.6% en el número de habitaciones en operación durante el periodo y el incremento de 3.8% en el RevPAR. El 3.8% de incremento en RevPAR estuvo compuesto por un 4.0% de incremento en ADR con ocupación estable. La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento por la vía de contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

Costos y Gastos

Costos y Gastos Operativos incrementaron 31.2%, al pasar de Ps. 165.7 millones en el 3T17 a Ps. 217.5 millones en el 3T18. El incremento se debió, principalmente, a incrementos importantes a los costos de electricidad, los mayores costos directos y al incremento en cuotas por departamento, derivado de la incorporación del *Krystal Grand Suites*, *Krystal Grand Los Cabos* y del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* al portafolio. Dichos hoteles no han finalizado su etapa de maduración, sin embargo, la mayor parte de sus costos operativos se han estabilizado.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 15.8%, de Ps. 91.8 millones en el 3T17 a Ps. 106.3 millones en el 3T18. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 22.4% de los Ingresos Totales en el 3T18, en comparación con el 23.9% del 3T17. Este resultado se obtuvo gracias al esfuerzo continuo de la Compañía para reducir costos y gastos.

Utilidad de Operación

Durante el 3T18, la Utilidad de Operación incrementó 11.3% de Ps. 81.1 millones en el 3T17 a Ps. 90.3 millones. Este resultado fue impulsado por el efecto combinado del crecimiento en ventas, la adición al portafolio de *Krystal Grand Suites* y *Krystal Grand Nuevo Vallarta* como hoteles propios y el positivo desempeño del *Hilton Puerto Vallarta*, debido a la integración de *The Hacienda*. El margen de operación disminuyó en 2.1 puntos porcentuales de 21.1% en el 3T17 a 19.0% en el 3T18, debido principalmente a la menor Ocupación derivada de factores tanto internos como externos mencionados previamente, combinado con mayores costos y gastos atribuidos al crecimiento del portafolio.

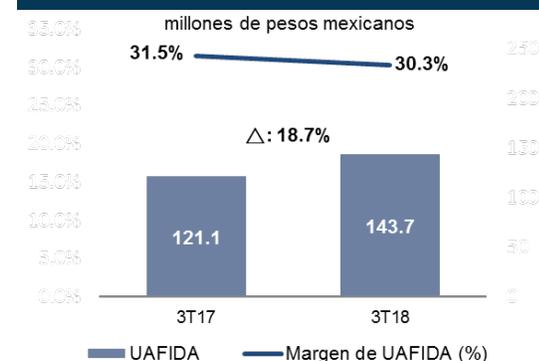
Utilidad de Operación



UAFIDA

Para el 3T18, la UAFIDA alcanzó Ps. 143.7 millones en comparación con los Ps. 121.1 millones en el 3T17, lo que representa un incremento de 18.7%. El margen UAFIDA del 3T18 disminuyó 1.2 puntos porcentuales, de 31.5% en el 3T17 a 30.3% en el 3T18 y se debió principalmente a los incrementos importantes en costos de electricidad que compensamos parcialmente con nuestros programas de contención de costos.

UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	3T18	3T17	% Var.	2018	2017	% Var.
Utilidad de Operación	90,278	81,089	11.3	339,070	256,564	32.2
(+) Depreciación	46,795	31,885	46.8	141,625	93,284	51.8
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	6,869	6,440	6.6	18,960	26,961	(29.7)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	(215)	1,712	NA	2,800	4,708	(40.5)
UAFIDA	143,726	121,126	18.7	502,456	381,517	31.7
Margen UAFIDA	30.3%	31.5%	(1.2 pt)	33.0%	33.5%	(0.5 pt)

Costo Financiero Neto

Para el 3T18, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 26.5 millones en el 3T17 a una ganancia de Ps. 69.5 millones. Este resultado se atribuye en gran medida al efecto combinado de la ganancia cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un menor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares, la cual más que compensó el mayor nivel de deuda que elevó el gasto neto por intereses.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 45.1 millones en el 3T17 a una pérdida neta de Ps. 123.1 millones en el 3T18, derivado de un mayor costo financiero neto y el crecimiento 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

Flujo de Efectivo	Tercer Trimestre				Acumulado Enero-Septiembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación								
Utilidad neta	123,130	45,146	77,984	NA	250,261	304,220	(53,959)	(17.7)
Depreciación y amortización	46,795	31,885	14,910	46.8	141,625	93,284	48,341	51.8
Impuestos a la utilidad	37,578	10,121	27,457	NA	75,552	65,005	10,547	16.2
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(110,521)	12,390	(122,911)	NA	(103,872)	(156,945)	53,073	(33.8)
Gasto por Intereses, neto	33,890	21,499	12,390	57.6	91,074	42,392	48,682	NA
Otros costos financieros	4,223	1,036	3,187	NA	5,662	4,110	1,552	37.8
Participación no controladora	(963)	(703)	(260)	37.0	(2,768)	(2,137)	(631)	29.5
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	134,132	121,375	12,757	10.5	457,534	349,929	107,605	30.8
Capital de Trabajo	26,813	(18,847)	45,660	NA	43,502	39,110	4,392	11.2
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	160,945	102,528	58,417	57.0	501,036	389,039	111,997	28.8
Partidas No Recurrentes	49,522	(25,019)	74,541	NA	6,401	(131,810)	138,211	NA
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	210,467	77,509	132,958	NA	507,437	257,229	250,208	97.3
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:	(650,580)	(220,584)	(429,996)	NA	(867,311)	(1,243,608)	376,297	(30.3)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:	322,212	(44,591)	366,803	NA	175,329	(149,938)	325,267	NA
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(117,900)	(187,666)	69,766	(37.2)	(184,545)	(1,136,317)	951,771	(83.8)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	221,370	785,436	(564,066)	(71.8)	288,015	1,731,587	(1,443,572)	(83.4)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	103,470	597,770	(494,300)	(82.7)	103,470	595,270	(491,801)	(82.6)
Efectivo en adquisición de negocio	235	-	235	NA	235	2,499	(2,264)	NA
Total Efectivo al final del periodo	103,705	597,770	(494,065)	(82.7)	103,705	597,770	(494,065)	(82.7)

Al cierre del 3T18, el flujo de operación fue de Ps. 161.0 millones, en comparación con Ps. 102.5 millones en el 3T17, lo cual representa un crecimiento del 57.0%, que fue impulsado por el incremento en el capital de trabajo y una mayor UAFIDA.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Sep -18	Sep -17	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	103,705	597,770	(494,065)	(82.7%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	183,321	184,650	(1,329)	(0.7%)
Impuestos acreditables	433,253	322,053	111,201	34.5%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	12,034	(12,034)	(100.0%)
Total del activo circulante	720,279	1,116,506	(396,228)	(35.5%)
Efectivo restringido	115,965	64,755	51,210	79.1%
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,771,961	5,489,190	2,282,771	41.6%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	763,082	1,778,873	(1,015,791)	(57.1%)
Otras Partidas de activo no circulante	509,579	442,316	67,262	15.2%
Total del activo no circulante	9,160,585	7,775,134	1,385,452	17.8%
Total Activo	9,880,864	8,891,640	989,224	11.1%
Vencimientos circulantes de la deuda	238,400	133,521	104,880	78.5%
Otros pasivos circulantes	703,216	1,223,031	(519,816)	(42.5%)
Total del pasivo circulante	941,616	1,356,552	(414,936)	(30.6%)
Deuda a largo plazo	2,222,518	1,320,131	902,387	68.4%
Otros pasivos no circulantes	917,222	709,379	207,843	29.3%
Total del pasivo no circulante	3,139,740	2,029,510	1,110,230	54.7%
Total del capital contable	5,799,508	5,505,578	293,930	5.3%
Total Pasivo y Capital	9,880,864	8,891,640	989,224	11.1%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T18, la posición en caja y bancos alcanzó Ps. 103.7 millones. De este saldo, Ps. 53.8 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 49.9 millones está en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro se mantuvo estable, al pasar de Ps. 184.7 millones en el 3T17 a Ps. 183.3 millones para el 3T18.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 7,772.0 millones al cierre del 3T18, un incremento de 41.6% respecto a los Ps. 5,489.2 millones al cierre del 3T17. El incremento se debe principalmente a la incorporación de "The Hacienda" del Hilton Puerto Vallarta y Cleviá Grand León. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria, destacando las remodelaciones llevadas a cabo en Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, Hilton Guadalajara, Krystal Urban Cancún y Krystal Urban Ciudad Juárez.

Cifras en miles de Pesos

Capex Ejercido durante el periodo	3T18		Acumulado enero - septiembre	
	3T18	% Total	2018	% Total
Hoteles en desarrollo	467,047	85.9%	637,962	82.7%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	46,483	8.5%	63,641	8.2%
Capex ordinario	30,188	5.6%	70,234	9.1%
Total Capex	543,717	100.0%	771,836	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T18, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,241.3 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses) de 3.5x. El 85.8% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 5.5%, y el 14.4% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 11.2%. Adicionalmente, el 87.9% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 3T18, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 5.6%, pasando de Ps. 19.8633 al 30 de junio de 2018 a Ps. 18.8120 al 30 de septiembre de 2018, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 3T18, la posición corta en dólares americanos fue de USD 104.4 millones o el equivalente a Ps. 1,963.3 millones.

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

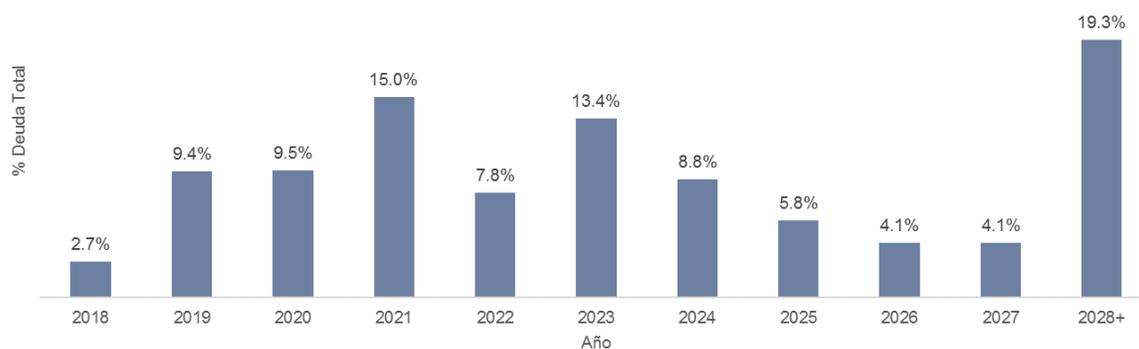
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	29,089	209,312	238,400
Largo Plazo	319,223	1,903,295	2,222,518
Total	348,311	2,112,607	2,460,918
% Total	14.2%	85.8%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	11.21%	5.50%	6.31%
Efectivo y equivalentes	53,787	49,918	103,705
Efectivo restringido	16,582	99,383	115,965
Caja y bancos**	70,369	149,301	219,669
Deuda Neta	277,942	1,963,307	2,241,249

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de septiembre 2018) 3.5x

*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 2018



Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos mexicanos y dólares americanos. Tanto la deuda en pesos mexicanos como en dólares americanos tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR), con valor del ejercicio en 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 2018, que fue de 18.8120 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos	Tercer Trimestre 2018			Acumulado al 30 de Septiembre 2018		
	Denominated in Pesos	Denominated in USD	Total in Pesos	Denominated in Pesos	Denominated in USD	Total in Pesos
Análisis Cobertura Cambiaria	302,401	172,674	475,075	972,061	550,139	1,522,200
Ingresos Totales	63.7%	36.3%	100.0%	63.9%	36.1%	100.0%
% de Ingresos Totales	332,357	45,767	378,124	1,024,110	137,259	1,161,369
(-) Total Costos y Gastos	5,066	-	5,066	15,108	-	15,108
(-) Gastos No Recurrentes	(35,021)	126,907	91,885	(67,157)	412,880	345,723
Utilidad de Operación	46,795	-	46,795	141,625	-	141,625
(+) Depreciación	11,774	126,907	138,681	74,467	412,880	487,348
Flujo de Operación	8.5%	91.5%	100.0%	15.3%	84.7%	100.0%
% de Flujo de Operación Total						
Interés	7,516	30,018	37,534	15,140	92,004	107,144
Capital	12,458	20,503	32,961	19,187	83,808	102,995
Total Servicio de Deuda	19,974	50,521	70,495	34,327	175,813	210,140
Ratio de Cobertura de Intereses 1	1.6x	4.2x	3.7x	4.9x	4.5x	4.5x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	0.6x	2.5x	2.0x	2.2x	2.3x	2.3x

Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2

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

Durante el 3T18, aproximadamente el 36.3% de los ingresos y el 89.1% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares. La generación en dólares fue suficiente para dar servicio a la deuda financiera tanto en intereses como en capital, a razón de 2.5x para el 3T18; confirmando las expectativas de la Compañía de beneficiarse de un menor costo de financiamiento, en virtud de que los hoteles que contrajeron dicha deuda financiera cuentan con una cobertura natural ante escenarios de volatilidad.

Al cierre del 3T18, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 2.0x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 149.3 millones de pesos al cierre del 3T18, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 3T18 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- En el 3T18, anticipamos la terminación del contrato por mutuo acuerdo con la franquicia *Hilton Hotels & Resorts*, respecto al hotel *Hilton Garden Inn Monterrey*. La Compañía procedió a cambiar la marca del hotel de acuerdo con lo planeado a *Krystal Urban Monterrey*. Este hotel está ubicado cerca del puente “atirantado” y actualmente se encuentra en un proceso gradual de remodelación mientras continúa ofreciendo servicio.
- El 27 de agosto, la Compañía anunció la firma del contrato de adquisición del hotel *Cleviá Grand León* con una asociación del 50%. Este hotel 5 estrellas se encuentra en León, Guanajuato y cuenta con 140 habitaciones. Actualmente se están evaluando alternativas de marca para la propiedad. La inversión fue por un total de Ps. 383 millones. Del total de la inversión, Ps. 127 millones son deuda y HOTEL contribuyó con Ps. 128 millones de los cuales representan 50% del capital y consolidará la operación del hotel en sus estados financieros. El otro 50% del capital quedará en manos de un grupo de inversionistas privados mexicanos que actualmente son dueños del hotel. El hotel está ubicado en “Puerta Bajío”, una ubicación *premium* en un desarrollo Inmobiliario mixto con centro comercial, residencial y oficinas. Se encuentra al norte de la ciudad dentro de la “zona dorada” y es una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad.
- El 10 de septiembre, la Compañía anunció la firma del contrato de operación del hotel 4 estrellas *DoubleTree by Hilton Toluca*, que cuenta con 142 habitaciones ubicado en la zona industrial de Toluca, Estado de México. El hotel que es propiedad de un tercero se localiza en la avenida Boulevard Industria Minera muy cerca de las plantas de General Motors, FCA, Coca Cola FEMSA y Heineken. El hotel está en su parte final de desarrollo y abrirá en noviembre 2018.
- La Compañía anuncia su guía 2018 actualizada:
Ingresos Totales 2018e: Ps. 2,010 millones.
UAFIDA 2018e: Ps. 670 millones.
Esta guía de resultados se preparó usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00

Datos de la Conferencia Telefónica del 3T18:

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

Fecha: viernes 26 de octubre de 2018
Hora: 11:00 horas de la Ciudad de México
12:00 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 2017, contaba con más de 3,200 colaboradores y generó ingresos por Ps. 1,582 millones. Para obtener mayor información, favor de visitar www.gsf-hotels.com

Información de Contacto

Enrique Martínez Guerrero
Director de Finanzas
inversionistas@gsf-hotels.com

Maximilian Zimmermann
Director de Relación con Inversionistas
mzimmermann@gsf-hotels.com

Nota Legal:

La información que se presenta en este comunicado contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (en conjunto "Grupo Hotelero Santa Fe" o la "Compañía") las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para la Compañía. Tales declaraciones reflejan la visión actual de Grupo Hotelero Santa Fe sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos factores podrían causar que los resultados, desempeño, o logros actuales de la Compañía sean materialmente diferentes con respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logro de Grupo Hotelero Santa Fe que pudiera ser incluido, en forma expresa o implícita dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones generales económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que la Compañía hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la demanda y regulación de los productos comercializados por la Compañía, cambios en el precio de materias primas y otros insumos, cambios en la estrategia de negocios y varios otros factores. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquellos descritos en el presente como anticipados, creídos, estimados o esperados. Grupo Hotelero Santa Fe no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.

Estado de Resultados

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.
Estados de Resultados Consolidados
Periodo de tres meses terminados al 30 de septiembre, 2018 y 2017
(Miles de pesos mexicanos)

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2018	2017	Var.	% Var.	2018	2017	Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	257,298	219,971	37,326	17.0	828,549	647,875	180,674	27.9
Alimentos y Bebidas	164,694	119,321	45,372	38.0	532,472	331,746	200,726	60.5
Otros Ingresos de Hoteles	35,695	29,208	6,487	22.2	108,287	95,664	12,623	13.2
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	17,369	16,311	1,058	6.5	52,892	64,903	(12,011)	(18.5)
TOTAL INGRESOS	475,055	384,812	90,243	23.5	1,522,200	1,140,188	382,011	33.5
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	217,447	165,722	51,725	31.2	653,632	457,599	196,033	42.8
Administración y ventas	106,294	91,828	14,466	15.8	343,669	284,492	59,177	20.8
Predial y seguros	7,588	6,137	1,452	23.7	22,443	16,581	5,862	35.4
Depreciación y Amortización	46,795	31,885	14,911	46.8	141,625	93,284	48,340	51.8
TOTAL COSTOS Y GASTOS	378,124	295,571	82,553	27.9	1,161,369	851,956	309,413	36.3
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	6,869	6,440	428	6.6	18,960	26,961	(8,001)	(29.7)
Otros gastos no recurrentes	(215)	1,712	(1,927)	NA	2,800	4,708	(1,907)	(40.5)
UAFIDA	143,726	121,126	22,600	18.7	502,456	381,517	120,939	31.7
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>30.3%</i>	<i>31.5%</i>	<i>(1.2 pt)</i>	<i>(1.2 pt)</i>	<i>33.0%</i>	<i>33.5%</i>	<i>(0.5 pt)</i>	<i>(0.5 pt)</i>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	90,278	81,089	9,189	11.3	339,070	256,564	82,507	32.2
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>19.0%</i>	<i>21.1%</i>	<i>(2.1 pt)</i>	<i>(2.1 pt)</i>	<i>22.3%</i>	<i>22.5%</i>	<i>(0.2 pt)</i>	<i>(0.2 pt)</i>
Gasto por intereses, neto	(33,890)	(21,499)	(12,390)	57.6	(91,074)	(42,392)	(48,683)	NA
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	107,580	(3,989)	111,569	NA	80,711	157,026	(76,314)	(48.6)
Otros costos financieros	(4,223)	(1,036)	(3,187)	NA	(5,662)	(4,110)	(1,552)	37.8
Costo financiero, neto	69,467	(26,525)	95,991	NA	(16,025)	110,524	(126,549)	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	963	703	260	37.0	2,768	2,137	630	29.5
Utilidad antes de Impuestos	160,708	55,267	105,440	NA	325,813	369,224	(43,412)	(11.8)
Impuestos a la utilidad	37,578	10,121	27,457	NA	75,552	65,005	10,547	16.2
Utilidad Neta	123,130	45,146	77,984	NA	250,261	304,220	(53,958)	(17.7)
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>25.9%</i>	<i>11.7%</i>	<i>14.2 pt</i>	<i>14.2 pt</i>	<i>16.4%</i>	<i>26.7%</i>	<i>(10.2 pt)</i>	<i>(10.2 pt)</i>
Ganancias atribuibles a :								
Propietarios de la compañía	97,492	52,207	45,285	86.7	222,231	261,901	(39,670)	(15.1)
Participación no controladora	25,638	(7,061)	32,699	NA	28,030	42,319	(14,288)	(33.8)

Estado de Situación Financiera

Estados Consolidados de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

(Miles de pesos mexicanos)

(Miles de pesos mexicanos)	2018	2017	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	103,705	597,770	(494,065)	(82.7%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	118,574	123,767	(5,193)	(4.2%)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6,010	17,402	(11,392)	(65.5%)
Impuestos acreditables	433,253	322,053	111,201	34.5%
Otros activos circulantes	58,736	43,481	15,256	35.1%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	12,034	(12,034)	(100.0%)
Total del activo circulante	720,279	1,116,506	(396,228)	(35.5%)
Activo no circulante				
Efectivo restringido	115,965	64,755	51,210	79.1%
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,771,961	5,489,190	2,282,771	41.6%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	763,082	1,778,873	(1,015,791)	(57.1%)
Otros activos	20,337	17,965	2,372	13.2%
Inversiones en acciones	34,592	34,963	(371)	(1.1%)
Impuestos a la utilidad diferidos	99,835	111,540	(11,706)	(10.5%)
Crédito mercantil	354,815	277,848	76,967	27.7%
Total del activo no circulante	9,160,585	7,775,134	1,385,452	17.8%
Total activo	9,880,864	8,891,640	989,224	11.1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	238,400	133,521	104,880	78.5%
Proveedores	118,403	89,383	29,020	32.5%
Pasivos acumulados	396,356	966,685	(570,328)	(59.0%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,403	12,653	(2,250)	(17.8%)
Impuestos por pagar	128,436	95,149	33,287	35.0%
Anticipos de clientes	49,617	59,161	(9,544)	(16.1%)
Total del pasivo circulante	941,616	1,356,552	(414,936)	(30.6%)
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,222,518	1,320,131	902,387	68.4%
Otros pasivos no circulantes	4,695	4,690	4	0.1%
Impuesto sobre la renta diferido	912,527	704,689	207,838	29.5%
Total del pasivo no circulante	3,139,740	2,029,510	1,110,230	54.7%
Total del pasivo	4,081,356	3,386,062	695,294	20.5%
Capital contable				
Capital social	3,412,770	3,437,036	(24,266)	(0.7%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	250,261	304,220	(53,958)	(17.7%)
Utilidades retenidas	598,953	382,962	215,991	56.4%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,532,477	4,394,711	137,766	3.1%
Participación no controladora	1,267,031	1,110,867	156,164	14.1%
Total del capital contable	5,799,508	5,505,578	293,930	5.3%
Total pasivo y capital contable	9,880,864	8,891,640	989,224	11.1%

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, 2018 y 2017

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre		Acumulado Enero-Septiembre	
	2018	2017	2018	2017
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	123,130	45,146	250,261	304,220
Depreciación y amortización	46,795	31,885	141,625	93,284
Impuestos a la utilidad	37,578	10,121	75,552	65,005
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(110,521)	12,390	(103,872)	(156,945)
Gasto por Intereses, neto	33,890	21,499	91,074	42,392
Otros costos financieros	4,223	1,036	5,662	4,110
Participación no controladora	(963)	(703)	(2,768)	(2,137)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	134,132	121,375	457,534	349,929
Cuentas por cobrar a clientes	1,719	(22,086)	16,901	(38,979)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,715	2,504	3,457	(3,612)
Otros activos circulantes	8,981	31,911	(17,618)	18,702
Impuestos acreditables	31,067	8,260	63,139	58,441
Proveedores	16,428	13,239	8,860	15,791
Pasivos acumulados	(15,366)	(49,802)	(7,249)	(40,475)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(12,970)	2,560	(8,306)	9,265
Anticipos de clientes	(2,518)	9,194	9,027	33,787
Impuestos por pagar	(6,242)	(14,627)	(24,709)	(13,810)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	160,945	102,528	501,036	389,039
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados	177,419	17,411	177,419	(32,390)
Impuestos pagados	(119,028)	(42,430)	(163,690)	(99,419)
Utilidad en adquisición de moneda	(8,869)	-	(7,329)	-
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	210,467	77,509	507,437	257,229
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:				
Cambio en efectivo restringido	(11,306)	744	(12,310)	2,731
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(543,717)	(230,727)	(771,836)	(661,112)
Adquisición de negocio	(132,000)	-	(132,000)	(610,226)
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	24,333	(309)	24,176	(464)
Inversión en asociada	4,052	100	4,146	281
Otros activos y pasivos netos	1,122	7,877	(358)	6,507
Intereses ganados	6,937	1,730	20,872	18,676
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(650,580)	(220,584)	(867,311)	(1,243,608)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento:				
Incremento neto en capital social por Oferta Pública	-	-	-	-
Sobreasignación por cobrar	-	-	-	-
Incremento neto en capital pagado de compañías no controlad	260,250	-	260,250	-
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	-	-	-
Recompra de acciones	(21,553)	(4,720)	(28,792)	5,797
Préstamos obtenidos	154,010	-	154,010	-
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(70,495)	(39,871)	(210,140)	(155,735)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	322,212	(44,591)	175,329	(149,938)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(117,900)	(187,666)	(184,545)	(1,136,317)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	221,370	785,436	288,015	1,731,587
Efectivo y equivalentes al final del periodo	103,470	597,770	103,470	595,270
Efectivo en adquisición de negocio	235	-	235	2,499
Total Efectivo al final del periodo	103,705	597,770	103,705	597,770

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 3T18 consideran 5,485 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,896. La integración de las 411 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁷
- ii) El efecto de 148 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 0 habitaciones de las 140 habitaciones de *Cleviá Grand León* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que las operaciones arrancaron el 1 de octubre de 2018. (140 habitaciones menos)
 - b. 147 habitaciones de las 150 habitaciones del *Krystal Urban Monterrey* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que el hotel está en remodelación debido al cambio de marca (3 habitaciones menos)
 - c. 446 habitaciones de las 551 habitaciones del *Hilton Puerto Vallarta Resort* estuvieron disponibles durante el trimestre, debido a la expansión de "The Hacienda" (5 habitaciones menos)

Las métricas operativas para el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2018 consideran 5,217 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,896. La integración de las 679 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 245 habitaciones de Club Vacacional⁸
- ii) El efecto de 434 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 0 habitaciones de las 140 habitaciones de *Cleviá Grand León* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que las operaciones arrancaron el 1 de octubre de 2018. (140 habitaciones menos)
 - b. 366 habitaciones de las 451 habitaciones del *Hilton Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que las operaciones de la expansión "The Hacienda" arrancaron a finales de marzo (85 habitaciones menos)
 - c. 337 habitaciones de las 480 habitaciones del *Krystal Grand Nuevo Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (143 habitaciones menos)
 - d. 465 habitaciones de las 530 habitaciones del *Krystal Resort Puerto Vallarta* estuvieron disponibles durante el periodo (65 habitaciones menos)
 - e. 149 habitaciones de las 150 habitaciones del *Krystal Urban Monterrey* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que el hotel está en remodelación debido al cambio de marca (1 habitación menos)

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

Habitaciones 3T18	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones YTD Sep'18	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,590	1,895	5,485	En Operación	3,369	1,848	5,217
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	192	245
No Disponibles	148	-	148	No Disponibles	369	65	434
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
Total Habitaciones	3,791	2,105	5,896	Total Habitaciones	3,791	2,105	5,896

⁷ 263 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 210 restantes son de terceros en administración. El ingreso de Club Vacacional se ve reflejado en el rubro de Otros Ingresos en el Estado de Resultados y por eso se excluye del presente análisis

⁸ 245 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 192 restantes son de terceros en administración. El ingreso de Club Vacacional se ve reflejado en el rubro de Otros Ingresos en el Estado de Resultados y por eso se excluye del presente análisis