

Santa Fe
grupo | hotelero



HOTEL reporta incremento de 8.4% en Ingresos Totales en el 2019

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2020 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al cuarto trimestre (“4T19”) y año completo terminados el 31 de diciembre de 2019. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- En el 2019, la UAFIDA¹ alcanzó un monto de Ps. 645.6 millones, en línea con nuestra guía actualizada de resultados estimados para el año 2019, representando una disminución de 4.5% con respecto al 2018.
- Los Ingresos Totales sumaron Ps. 2,237.9 millones en el 2019, ligeramente por arriba de lo establecido en nuestra guía actualizada de resultados 2019, registrando un incremento de 8.4% en comparación con el año pasado.
- Los Ingresos Totales para el 4T19 alcanzaron los Ps. 565.5 millones, 4.2% mayor que en el 4T18, impulsados por crecimientos de: i) 0.1% en Ingresos por Habitaciones; ii) 9.1% en Ingresos de Alimentos y Bebidas; iii) 5.4% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 9.9% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- Durante el 4T19, la UAFIDA alcanzó los Ps. 160.7 millones, lo que representa una caída de 7.3% contra el 4T18, atribuida a los mayores costos y gastos. El margen UAFIDA se ubicó en 28.4% en el 4T19.
- HOTEL registró una Utilidad Neta de Ps. 67.2 millones en el 4T19, que se compara con una Utilidad Neta de Ps. 17.1 millones en el mismo periodo del año anterior; diferencia explicada, esencialmente, por el positivo resultado cambiario obtenido en el 4T19, contrastado con la pérdida cambiaria del 4T18.
- El Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación para el 4T19 fue de Ps. 96.1 millones, que representa una disminución del 42.6% sobre los Ps. 167.5 millones del 4T18. El decrecimiento se debió principalmente a las pérdidas no realizadas por conversión de moneda extranjera.
- La Deuda Neta/UAFIDA (UDM) presentó una razón de 3.8x al cierre del 4T19. El flujo de operación en dólares representó el 100% del flujo total, lo cual permite mantener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El portafolio total de HOTEL ascendió a 7,130 habitaciones y 29 hoteles al cierre del 4T19, un incremento de 4.7% en comparación con las 6,808 habitaciones del 4T18.
- El RevPAR² de los hoteles propios se mantuvo estable en el 4T19 con respecto al 4T18, ya que la caída de 6.2% en el ADR² fue compensada por un alza de 3.7 puntos porcentuales en la tasa de ocupación.

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
Ingresos	565,531	542,741	22,790	4.2	2,237,902	2,064,941	172,960	8.4
UAFIDA	160,666	173,338	(12,673)	(7.3)	645,570	675,794	(30,225)	(4.5)
Margen de UAFIDA	28.4%	31.9%	(3.5 pt)	(3.5 pt)	28.8%	32.7%	(3.9 pt)	(3.9 pt)
Utilidad de Operación	87,142	111,484	(24,342)	(21.8)	378,749	450,554	(71,806)	(15.9)
Utilidad Neta	67,164	17,076	50,088	NA	164,042	267,337	(103,295)	(38.6)
Margen de Utilidad Neta	11.9%	3.1%	8.7 pt	8.7 pt	7.3%	12.9%	(5.6 pt)	(5.6 pt)
Flujo de Operación	96,130	167,533	(71,403)	(42.6)	573,775	668,569	(94,794)	(14.2)
Ocupación	61.2%	57.5%	3.7 pt	3.7 pt	61.0%	61.5%	(0.5 pt)	(0.5 pt)
ADR	1,315	1,402	(87)	(6.2)	1,317	1,422	(105)	(7.4)
RevPAR	806	806	0	0.0	803	875	(72)	(8.2)

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:

2019 fue un año complicado para la economía mexicana en su conjunto y, por lo tanto, para el sector turístico en general. Nuestros resultados anuales estuvieron por debajo de nuestras expectativas debido, principalmente, a factores externos. La actividad turística, tanto en los destinos vacacionales como en los urbanos, continuó mostrando un menor dinamismo. En los destinos vacacionales, el principal factor adverso fue la desaceleración del turismo internacional, que comenzó a finales del año pasado, derivado del efecto combinado de la llegada de sargazo a las playas de Cancún y de la Riviera Maya, y la mayor percepción de inseguridad en ciertos destinos. Sin embargo, los destinos turísticos de la zona del Pacífico, como Puerto Vallarta y Los Cabos, registraron resultados positivos por recibir viajeros que optaron por estos destinos versus el Caribe mexicano por las razones expuestas. En cuanto a los destinos urbanos, la desaceleración de la actividad económica siguió afectando la reservación de habitaciones en varios segmentos, entre ellos congresos y convenciones, así como clientes corporativos y gubernamentales. Hay que tener en cuenta que este último concepto no incluye únicamente órganos gubernamentales, sino también todos los consultores y proveedores de servicios externos que atienden este segmento.

Cumplimos con nuestra guía actualizada de resultados para el 2019, tanto en ingresos totales como en UAFIDA. Profundizando en nuestro desempeño anual, los resultados también fueron afectados por los factores mencionados anteriormente, en combinación con el desempeño de las propiedades *Reflect Krystal Grand*, que también fueron impactadas por los mismos factores, presionando nuestros resultados a lo largo de todo el año. Los ingresos totales del 2019 ascendieron a Ps. 2,237.9 millones, un 8.4% más que en 2018; el UAFIDA, por otra parte, fue de Ps.645.6 millones de pesos, un 4.5% menos que en 2018, debido principalmente al menor crecimiento registrado en las líneas de arriba, de la mano de resultados por debajo de lo esperado en las propiedades *Reflect Krystal Grand*. Lo anterior afectó nuestros márgenes, ya que esta marca tiene elevados estándares de servicio y, por lo tanto, mayores costos de operación, sin haber logrado el incremento en tarifa esperado. En relación a los hoteles propios, el RevPAR se contrajo 8.2%, debido al efecto combinado de una disminución de 7.4% en el ADR y de 0.5 puntos porcentuales en la tasa de ocupación.

En lo referente a contratos administrativos, incorporamos 2 hoteles a nuestra cartera durante 2019. El primero se trató del *AC Hotel by Marriott Santa Fe* con 168 habitaciones, ubicado en la zona de Santa Fé en la Ciudad de México. El segundo fue el *Courtyard by Marriott Puebla* con 154 habitaciones, localizado en la ciudad de Puebla, Puebla. Además, estaremos operando el *Breathless Tulum Resort & Spa*, un resort de categoría Gran Turismo con 300 habitaciones que está en construcción. Por último, anticipamos que se reanude pronto la construcción del *Hyatt Regency Mexico City Insurgentes*.

Para concluir, quisiera mencionar que ninguno de estos logros habría sido posible sin el apoyo de nuestros dedicados asociados, experimentado equipo directivo y la confianza que ustedes, nuestros inversionistas, han depositado en nosotros.

Avances Destacados en Sustentabilidad

En la Dimensión Social de nuestro modelo de sostenibilidad agrupamos los temas materiales relacionados con nuestros empleados, los derechos humanos y laborales, el desarrollo de nuestra gente como el activo más valioso de nuestra Compañía, así como nuestras contribuciones y desarrollo en las comunidades donde se ubican nuestros hoteles. En esta dimensión nos centramos en 3 temas principales: condiciones de trabajo, formación e inversión en las comunidades locales.

En cuanto a las condiciones de trabajo, nos esforzamos constantemente en contar con una fuerza de trabajo comprometida y capacitada que tenga un sentimiento de pertenencia. Por lo tanto, hemos puesto en marcha varias iniciativas para mejorar el bienestar de las personas, que van desde nuestro compromiso de propiciar condiciones de trabajo seguras y ofrecer prestaciones superiores a lo establecido por la ley, hasta proporcionar formación especializada para el desarrollo de habilidades profesionales y humanas. En relación con la formación de los empleados, este aspecto es una de nuestras prioridades y un objetivo a largo plazo de la Compañía.

Por último, el desarrollo e inversión en las comunidades locales es uno de nuestros objetivos materiales. Queremos invertir en las comunidades de manera estratégica, al mismo tiempo que avanzamos gradualmente hacia el impacto social deseado.

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	31	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	26	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	16	En Proceso	León	Guanajuato
14	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	10	En Proceso	Aguascalientes	Aguascalientes
15	DoubleTree by Hilton Toluca	142	-	Urbano	4 estrellas	7	En Proceso	Toluca	Estado de México
16	AC Hotel by Marriott Santa Fe	168	-	Urbano	4 estrellas	5	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
17	Courtyard by Marriott Puebla	154	-	Urbano	4 estrellas	5	En Proceso	Puebla	Puebla
Subtotal Urbano		2,913							
18	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
19	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Ixtapa	Guerrero
20	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
21	Hilton Puerto Vallarta Resort	451	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Puerto Vallarta	Jalisco
22	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	>36	Si	Acapulco	Guerrero
23	Reflect Krystal Grand Punta Cancún	395	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
24	Reflect Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	31	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
25	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	26	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
Subtotal Playa		3,467							
Total en Operación		6,380							
26	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo			Ciudad de México	Ciudad de México
27	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas			Monterrey	Nuevo León
28	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique			Zacatecas	Zacatecas
29	Breathless Tulum Resort & Spa	300	-	Playa	Gran Turismo			Tulum	Quintana Roo
Total en Construcción		750							
Total		7,130							

Al cierre del 4T19, HOTEL contaba con un total de 25 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía³ y 12 propiedad de terceros⁴.

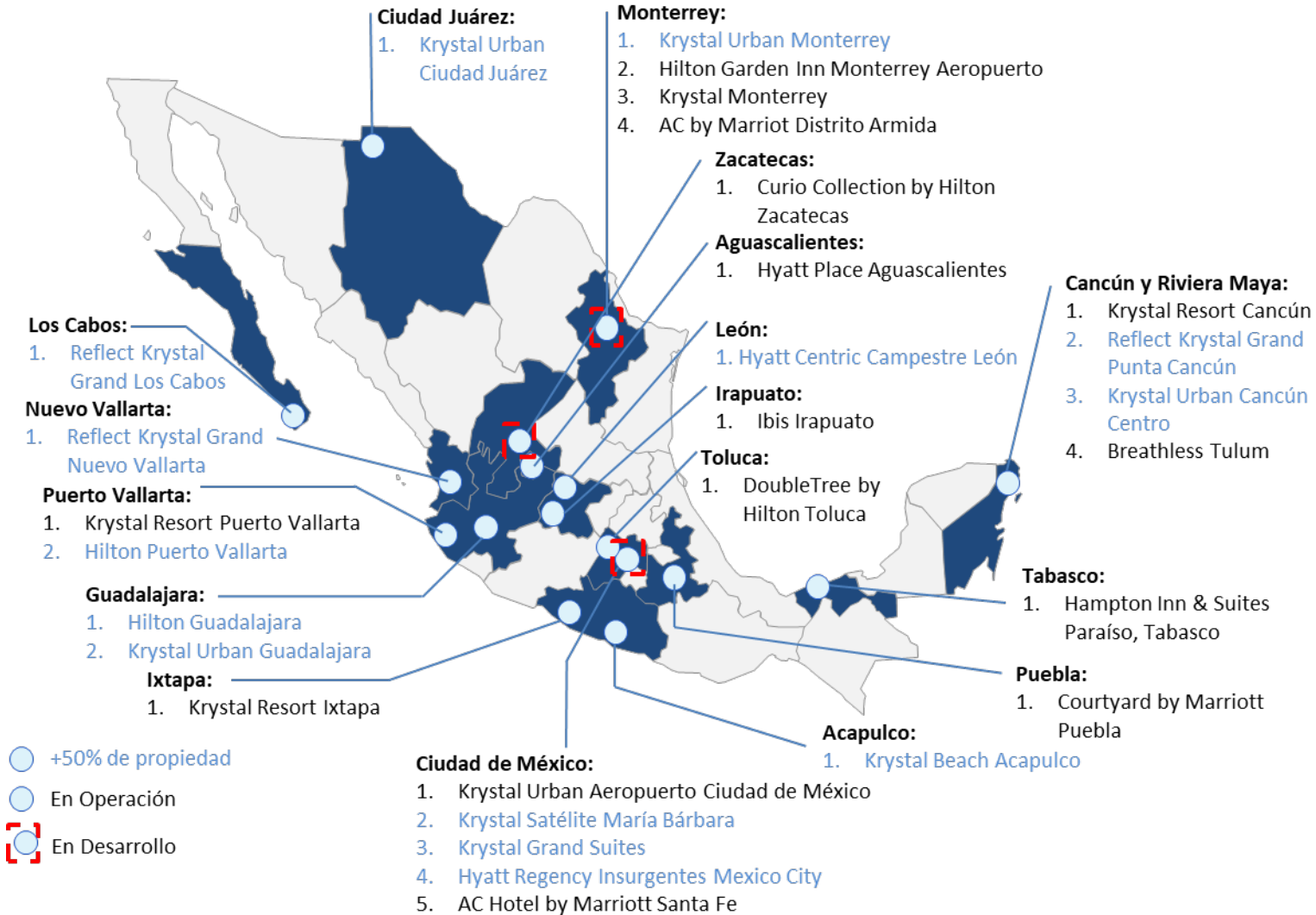
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 6,380, un incremento de 10.5% sobre las 5,772 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 608 habitaciones adicionales, 144 provinieron de la apertura del hotel *Hyatt Place Aguascalientes*, 142 de la apertura del hotel *Double Tree by Hilton Toluca*, 168 de la incorporación del *AC Hotel by Marriott Santa Fe* y 154 de la apertura del hotel *Courtyard by Marriott Puebla*.

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

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

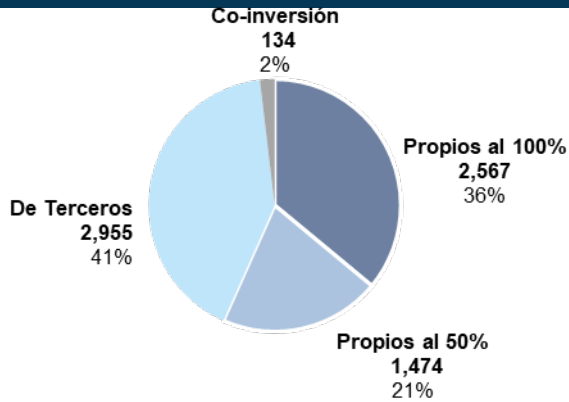
⁴ La Compañía opera el *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de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

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

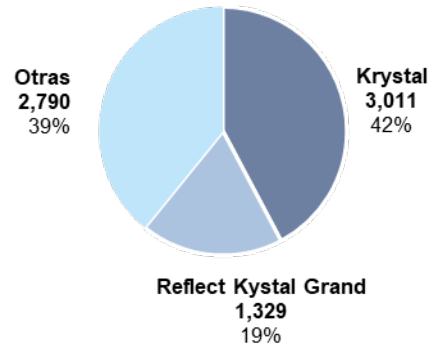


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 4T19:

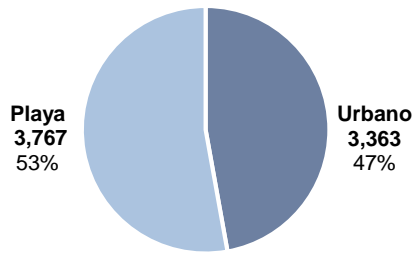
Propiedad (número de habitaciones)



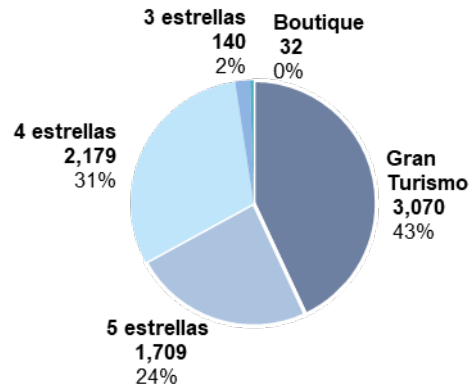
Marca (número de habitaciones)



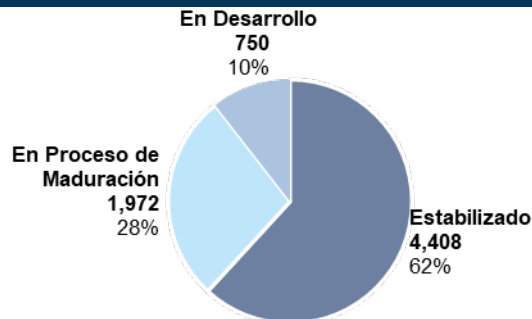
Segmento (número de habitaciones)



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 4T19, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios y 12 hoteles de terceros en administración⁽²⁾.

De un total de 6,380 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 4T19 consideran 6,113 habitaciones hoteleras. La integración de las 267 habitaciones (263 de club vacacional y 4 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 4T19 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Cifras en Pesos		Cuarto Trimestre				Acumulado Enero a Diciembre			
Clasificación de Hoteles	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.	
Total Hoteles en Operación	25	21	4	19.0	25	22	3	13.6	
Número de Habitaciones	6,113	5,509	604	11.0	5,845	5,290	555	10.5	
Ocupación	61.8%	61.6%	0.2 pt	0.2 pt	62.8%	63.8%	(1.0 pt)	(1.0 pt)	
ADR	1,361	1,427	(66)	(4.6)	1,379	1,445	(66)	(4.6)	
RevPAR	841	878	(37)	(4.2)	865	922	(57)	(6.1)	
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	13	13	-	0.0	13	13	-	0.0	
Número de Habitaciones	3,738	3,738	-	0.0	3,740	3,462	278	8.0	
Ocupación	61.2%	57.5%	3.7 pt	3.7 pt	61.0%	61.5%	(0.5 pt)	(0.5 pt)	
ADR	1,315	1,402	(87)	(6.2)	1,317	1,422	(105)	(7.4)	
RevPAR	806	806	-	0.0	803	875	(72)	(8.2)	
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	9	8	1	12.5	9	8	1	12.5	
Número de Habitaciones	2,514	2,374	140	5.9	2,516	2,310	206	8.9	
Ocupación	63.0%	62.2%	0.8 pt	0.8 pt	62.7%	62.9%	(0.2 pt)	(0.2 pt)	
ADR	1,295	1,437	(142)	(9.9)	1,319	1,485	(166)	(11.2)	
RevPAR	816	894	(78)	(8.7)	827	935	(108)	(11.6)	
1.2 Hoteles Propios en Maduración	4	4	-	0.0	4	5	(1)	(20.0)	
Número de Habitaciones	1,224	1,364	(140)	(10.3)	1,224	1,152	72	6.3	
Ocupación	57.6%	49.2%	8.4 pt	8.4 pt	57.6%	58.7%	(1.1 pt)	(1.1 pt)	
ADR	1,360	1,325	35	2.7	1,312	1,286	26	2.0	
RevPAR	784	651	133	20.4	755	755	0	0.0	
2 Hoteles en Administración⁽²⁾	12	9	3	33.3	12	9	3	33.3	
Número de Habitaciones	2,375	1,771	604	34.1	2,105	1,828	277	15.2	
Ocupación	62.6%	70.2%	(7.6 pt)	(7.6 pt)	65.9%	68.2%	(2.3 pt)	(2.3 pt)	
ADR	1,432	1,469	(37)	(2.5)	1,480	1,484	(4)	(0.3)	
RevPAR	896	1,032	(136)	(13.2)	975	1,011	(36)	(3.5)	

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

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

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

Resultados Financieros Consolidados

Estado de Resultados	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2019	2018	Var.	%Var.	2019	2018	Var.	%Var.
Ingresos Por Habitaciones	277,234	277,038	196	0.1	1,096,658	1,105,587	(8,929)	(0.8)
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	217,215	199,040	18,175	9.1	860,367	731,512	128,855	17.6
Otros Ingresos de Hoteles	51,686	49,018	2,669	5.4	204,120	157,305	46,815	29.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	19,395	17,645	1,750	9.9	76,756	70,537	6,219	8.8
Ingresos Totales	565,531	542,741	22,790	4.2	2,237,902	2,064,941	172,960	8.4
Costos y Gastos Operativos	258,665	237,491	21,174	8.9	1,019,971	891,123	128,848	14.5
Administración y Ventas	137,159	124,712	12,447	10.0	535,883	468,381	67,502	14.4
Otros Gastos	9,042	7,200	1,842	25.6	36,477	29,643	6,834	23.1
Depreciación	62,741	54,743	7,999	14.6	237,293	196,367	40,926	20.8
Total Costos y Gastos	467,607	424,146	43,461	10.2	1,829,625	1,585,514	244,111	15.4
Total Gastos No Recurrentes	10,782	7,112	3,671	51.6	29,528	28,872	656	2.3
UAFIDA	160,666	173,338	(12,673)	(7.3)	645,570	675,794	(30,225)	(4.5)
Margen de UAFIDA (%)	28.4%	31.9%	(3.5 pt)	(3.5 pt)	28.8%	32.7%	(3.9 pt)	(3.9 pt)
Utilidad de Operación	87,142	111,484	(24,342)	(21.8)	378,749	450,554	(71,806)	(15.9)
Margen de Utilidad de Operación (%)	15.4%	20.5%	(5.1 pt)	(5.1 pt)	16.9%	21.8%	(4.9 pt)	(4.9 pt)
Costo Financiero neto	61,119	(121,509)	182,628	NA	(108,655)	(137,535)	28,880	(21.0)
Impuestos a la utilidad	81,097	(28,897)	109,994	NA	108,422	46,655	61,767	NA
Utilidad Neta	67,164	17,076	50,088	NA	164,042	267,337	(103,295)	(38.6)
Margen de Utilidad Neta (%)	11.9%	3.1%	8.7 pt	8.7 pt	7.3%	12.9%	(5.6 pt)	(5.6 pt)
Ganancias atribuibles a :								
Propietarios de la compañía	62,666	43,719	18,947	43.3	179,364	265,949	(86,585)	(32.6)
Participación no controladora	4,498	(26,643)	31,141	NA	(15,322)	1,387	(16,709)	NA

Ingresos Totales

En el 4T19, los Ingresos Totales incrementaron 4.2%, al pasar de Ps. 542.7 millones en el 4T18 a Ps. 565.5 millones, impulsados por un crecimiento de 0.1% en Ingresos por Habitaciones, 9.1% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, 5.4% en Otros Ingresos y 9.9% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

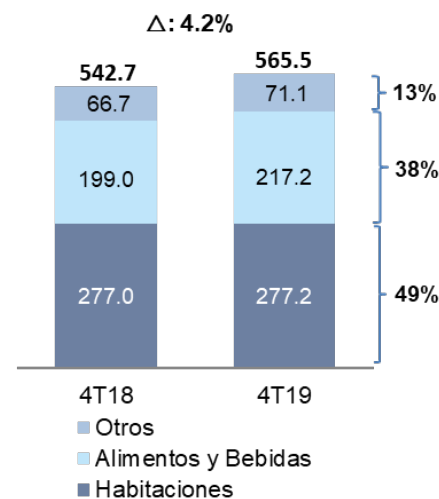
Los Ingresos por Habitaciones en el 4T19 incrementaron 0.1% contra el 4T18, derivado de un RevPAR que se mantuvo sin cambios, que a su vez fue resultado de una contracción de 6.2% en el ADR que fue parcialmente compensada por una expansión de 3.7 puntos porcentuales en la tasa de ocupación.

Durante el 4T19, el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 5.9% en el número de habitaciones. Este portafolio presentó una disminución de 8.7% en el RevPAR, debido a la caída de 9.9% en el ADR, que fue compensada parcialmente por una expansión de 0.8 puntos porcentuales en la tasa de ocupación. El incremento en el número de habitaciones estabilizadas se debió a la incorporación del hotel *Krystal Urban Guadalajara* al portafolio de hoteles propios estabilizados, tras haber finalizado su etapa de maduración de 36 meses.

Por su parte, en términos de número de habitaciones, el portafolio de hoteles propios en maduración se redujo 10.3%, debido a la estalización del hotel *Krystal Urban Guadalajara*. El RevPAR de este portafolio aumentó 20.4%, impulsado por un incremento de 8.4 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, acompañado de un aumento de 2.7% en el ADR.

Total de Ingresos

millones de pesos mexicanos



Los Ingresos por Alimentos y Bebidas incrementaron 9.1% en el 4T19, pasando de Ps. 199.0 millones en el 4T18 a Ps. 217.2 millones, impulsados por el desempeño registrado en los hoteles *Hilton Puerto Vallarta*, *Reflect Krystal Grand Los Cabos* y el *Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta*.

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 5.4%, al pasar de Ps. 49.0 millones en el 4T18 a Ps. 51.7 millones en el 4T19, derivado de una mayor actividad en los hoteles.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 9.9% respecto al 4T18, como resultado del incremento de 34.1% en el número de habitaciones en operación, que contrarrestó el efecto de la caída de 13.2% en el RevPAR durante el periodo. La disminución del RevPAR provino del efecto combinado de una contracción de 7.6 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y de una caída de 2.5% en el ADR. La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento por la vía de contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

Costos y Gastos

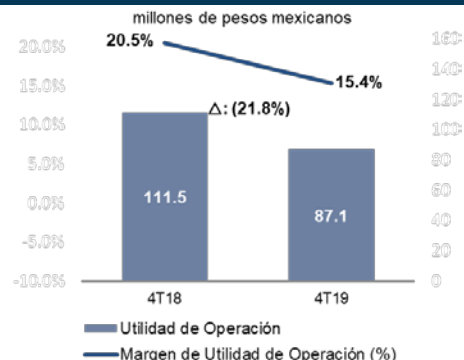
Los Costos y Gastos Operativos incrementaron 8.9%, al pasar de Ps. 237.5 millones en el 4T18 a Ps. 258.7 millones en el 4T19. El incremento se debió, principalmente, a los mayores costos y gastos incurridos en los hoteles de la marca *Reflect Krystal Grand*. La operación de esta nueva marca implica mayores costos operativos, que al momento aún no han sido igualados con un crecimiento en ingresos, debido a que la curva de maduración de estas propiedades se ha alargado más de lo esperado, ya que ciertos factores externos han afectado el desempeño de la gran mayoría de los hoteles tipo resort en los últimos meses.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 10.0%, de Ps. 124.7 millones en el 4T18 a Ps. 137.2 millones en el 4T19. Los costos y gastos de administración y ventas representaron el 24.3% de los ingresos totales en el 4T19, en comparación con el 23.0% del 4T18, derivado de los mayores costos y gastos en los hoteles *Reflect Krystal Grand*, explicados en el párrafo de arriba.

Utilidad de Operación

Durante el 4T19, la Utilidad de Operación disminuyó 21.8%, pasando de Ps. 111.5 millones en el 4T18 a Ps. 87.1 millones. Este resultado se atribuye a los mayores costos y gastos en los hoteles de la marca *Reflect Krystal Grand*. El margen de operación registró una contracción de 5.1 puntos porcentuales, de 20.5% en el 4T18 a 15.4% en este trimestre.

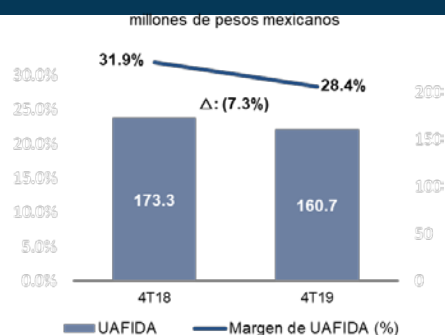
Utilidad de Operación



UAFIDA

Para el 4T19, la UAFIDA sumó Ps. 160.7 millones, en comparación con los Ps. 173.3 millones en el 4T18, lo que representa una disminución de 7.3%. El margen UAFIDA del 4T19 disminuyó 3.5 puntos porcentuales, de 31.9% en el 4T18 a 28.4% en el 4T19.

UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	4T19	4T18	% Var.	2019	2018	% Var.
Utilidad de Operación	87,142	111,484	(21.8)	378,749	450,554	(15.9)
(+) Depreciación	62,741	54,743	14.6	237,293	196,367	20.8
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁴	4,303	7,056	(39.0)	15,540	26,017	(40.3)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁵	6,479	55	NA	13,988	2,856	NA
UAFIDA	160,666	173,338	(7.3)	645,570	675,794	(4.5)
Margen UAFIDA	28.4%	31.9%	(3.5 pt)	28.8%	32.7%	(3.9 pt)

Costo Financiero Neto

Para el 4T19, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 121.5 millones en el 4T18 a una ganancia de Ps. 61.1 millones. Este resultado se atribuye en gran medida a la ganancia cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un menor tipo de cambio USD/MXN sobre nuestra deuda denominada en dólares, y a la disminución en los gastos por intereses.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 17.1 millones en el 4T18 a una utilidad neta de Ps. 67.2 millones en el 4T19, derivado de un resultado financiero neto más favorable, que sobrecompensó la disminución en la utilidad de operación.

⁴ 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.

⁵ 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		Cuarto Trimestre				Acumulado Enero-Diciembre			
Flujo de Efectivo	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.	
Flujos de efectivo de actividades de operación									
Utilidad neta	67,164	17,076	50,088	NA	164,042	267,337	(103,295)	(38.6)	
Depreciación y amortización	62,741	54,742	7,999	14.6	237,293	196,367	40,926	20.8	
Impuestos a la utilidad	81,097	(28,897)	109,994	NA	108,422	46,655	61,767	NA	
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(114,132)	70,454	(184,586)	NA	(113,320)	(33,418)	(79,902)	NA	
Gasto por Intereses, neto	32,846	46,842	(13,996)	(29.9)	173,941	137,916	36,025	26.1	
Otros costos financieros	1,032	1,581	(549)	(34.7)	6,647	7,243	(596)	(8.2)	
Participación no controladora	-	1,796	(1,796)	(100.0)	(2,370)	(972)	(1,398)	NA	
Utilidad en venta de acciones	-	-	-	NA	(3,562)	-	(3,562)	NA	
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	130,748	163,594	(32,846)	(20.1)	571,093	621,128	(50,035)	(8.1)	
Capital de Trabajo	(34,618)	3,939	(38,557)	NA	2,682	47,441	(44,759)	(94.3)	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	96,130	167,533	(71,403)	(42.6)	573,775	668,569	(94,794)	(14.2)	
Partidas No Recurrentes	(2,283)	(302,165)	299,882	(99.2)	(65,024)	(295,765)	230,741	(78.0)	
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	93,847	(134,632)	228,479	NA	508,752	372,804	135,948	36.5	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	9,474	(301,165)	310,639	NA	(135,263)	(1,168,475)	1,033,212	(88.4)	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(92,023)	434,896	(526,918)	NA	(296,408)	610,225	(906,632)	NA	
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	11,298	(902)	12,200	NA	77,081	(185,447)	262,527	NA	
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	168,586	103,705	64,881	62.6	102,804	288,015	(185,211)	(64.3)	
Efectivo y equivalentes al final del periodo	179,885	102,804	77,081	75.0	179,885	102,568	77,316	75.4	
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	-	NA	-	235	(235)	(100.0)	
Total Efectivo al final del periodo	179,885	102,804	77,081	75.0	179,885	102,804	77,081	75.0	

Al cierre del 4T19, el flujo de operación fue de Ps. 96.1 millones, en comparación con Ps. 167.5 millones en el 4T18, lo cual representa una disminución de 42.6%, derivado de la utilidad no realizada por conversión de moneda extranjera, de la mano de mayores requerimientos de capital de trabajo.

Resumen de Balance General

Resumen del Balance General	Dic-19	Dic-18	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	179,884	102,804	77,080	75.0%
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	323,031	234,168	88,863	37.9%
Impuestos acreditables	357,137	407,204	(50,067)	(12.3%)
Total del activo circulante	860,052	744,176	115,876	15.6%
Efectivo restringido	131,451	134,755	(3,304)	(2.5%)
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,077,801	8,172,734	(94,932)	(1.2%)
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	612,262	509,376	102,886	20.2%
Otras Partidas de activo no circulante	558,628	614,365	(55,737)	(9.1%)
Total del activo no circulante	9,380,141	9,431,229	(51,088)	(0.5%)
Total Activo	10,240,193	10,175,405	64,788	0.6%
Vencimientos circulantes de la deuda	217,594	254,801	(37,207)	(14.6%)
Otros pasivos circulantes	538,650	462,691	75,960	16.4%
Total del pasivo circulante	756,245	717,492	38,753	5.4%
Deuda a largo plazo	2,564,307	2,740,161	(175,855)	(6.4%)
Otros pasivos no circulantes	887,400	873,667	13,733	1.6%
Total del pasivo no circulante	3,451,706	3,613,828	(162,122)	(4.5%)
Total del capital contable	6,032,242	5,844,085	188,157	3.2%
Total Pasivo y Capital	10,240,193	10,175,405	64,788	0.6%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 4T19, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 179.9 millones. De este saldo, Ps. 69.8 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 110.1 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. 323.0 millones, comparado con los Ps. 234.2 millones en el mismo periodo del año anterior.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto sumó Ps. 8,077.8 millones al cierre del 4T19, una disminución de 1.2% respecto a los Ps. 8,172.7 millones al cierre del 4T18. En los últimos doce meses, el mayor proyecto de remodelación se llevó a cabo en el hotel *Krystal Urban Monterrey*.

Cifras en miles de Pesos	4T19		2019	
Capex Ejercido durante el periodo	% Total		% Total	
Hoteles en desarrollo	18,363	41.8%	97,285	40.0%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	5,157	11.7%	50,716	20.8%
Capex ordinario	20,442	46.5%	95,318	39.2%
Total Capex	43,961	100.0%	243,319	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 4T19, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,470.6 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses) de 3.8x. El 94.4% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 5.0%, y el 5.6% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 10.5%. Adicionalmente, el 92.2% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 4T19, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 4.1%, pasando de Ps. 19.6808 al 30 de septiembre de 2019 a Ps. 18.8727 al 31 de diciembre de 2019, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 4T19, la posición corta en dólares americanos fue de US\$ 126.8 millones o el equivalente a Ps. 2,392.3 millones.

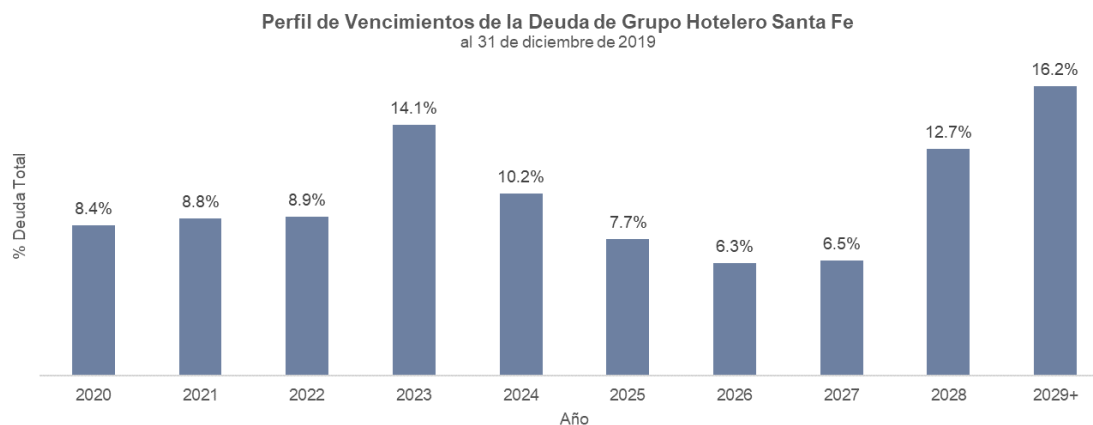
A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	13,266	204,328	217,594
Largo Plazo	141,339	2,422,968	2,564,307
Total	154,605	2,627,296	2,781,901
% Total	5.6%	94.4%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	10.48%	5.01%	5.31%
Efectivo y equivalentes	69,814	110,071	179,884
Efectivo restringido	6,477	124,974	131,451
Caja y bancos**	76,291	235,045	311,335
Deuda Neta	78,314	2,392,252	2,470,566

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de diciembre 2019) 3.8x

*Incluye intereses devengados por pagar y efecto de instrumentos financieros relacionados con pasivos bancarios.

**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.



Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos mexicanos y dólares americanos. Tanto la deuda en pesos mexicanos como en dólares americanos tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR), con valor del ejercicio en 8.5% y 4.5%, respectivamente.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2019, que fue de 18.8727 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos Análisis Cobertura Cambiaria	Cuarto Trimestre 2019			2019		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	375,114	190,417	565,531	1,414,275	823,626	2,237,902
% de Ingresos Totales	66.3%	33.7%	100.0%	63.2%	36.8%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	430,549	37,058	467,607	1,637,569	192,056	1,829,625
(-) Gastos No Recurrentes	10,782	-	10,782	29,528	-	29,528
Utilidad de Operación	(66,217)	153,359	87,142	(252,821)	631,570	378,749
(+) Depreciación	62,741	-	62,741	237,293	-	237,293
Flujo de Operación	(3,476)	153,359	149,883	(15,528)	631,570	616,042
% de Flujo de Operación Total	(2.3%)	102.3%	100.0%	(2.5%)	102.5%	100.0%
Interés	4,420	37,447	41,867	34,757	151,470	186,227
Capital	2,288	53,007	55,295	222,973	138,607	361,580
Total Servicio de Deuda	6,708	90,454	97,162	257,730	290,077	547,807
Ratio de Cobertura de Intereses 1	(0.8x)	4.1x	3.6x	(0.4x)	4.2x	3.3x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	(0.5x)	1.7x	1.5x	(0.1x)	2.2x	1.1x

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

Durante el 4T19, aproximadamente el 33.7% de los ingresos y el 100% 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 una razón de 1.7x para el 4T19. En el 2T19 realizamos el prepago de dos préstamos bancarios denominados en moneda nacional y obtuvimos dos nuevas líneas de crédito denominadas en dólares americanos por los mismos montos. Por lo tanto, para el año completo 2019, el flujo de caja operativo fue justamente suficiente para cumplir con sus obligaciones de la deuda, a una razón de 1.1x. Excluyendo este efecto, la razón de cobertura de servicio de la deuda fue de 1.8x.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 110.1 millones al cierre del 4T19, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

Durante el 4T19 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 1 de noviembre de 2019, HOTEL anunció que, en atención a una solicitud recibida de un inversionista (Iktea México S.A. de C.V.) y de conformidad con el artículo Noveno de los estatutos sociales de la Compañía, su Consejo de Administración otorgó autorización a dicho inversionista para adquirir más del 5% y hasta un máximo del 20% de las acciones en circulación de la Compañía. El Consejo de Administración fue informado que dicho inversionista invierte en una variedad de sectores, que no es competidor de HOTEL, que actualmente es ya titular de acciones de la Compañía, que no pretende adquirir el control de la Sociedad y que cualquier inversión por parte de dicho inversionista será definida a su entera discreción con base en las condiciones de precio, volumen y disponibilidad de acciones de acuerdo a sus criterios internos de inversión, a través de un acto o sucesión de actos, a precio de mercado y con recursos propios.

Datos de la Conferencia Telefónica del 4T19:

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

Fecha: viernes 21 de febrero 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: 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 2019, contaba con más de 3,500 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 tres y doce meses terminados al 31 diciembre, 2019 y 2018
(Miles de pesos mexicanos)

	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	277,234	277,038	196	0.1	1,096,658	1,105,587	(8,929)	(0.8)
Alimentos y Bebidas	217,215	199,040	18,175	9.1	860,367	731,512	128,855	17.6
Otros Ingresos de Hoteles	51,686	49,018	2,669	5.4	204,120	157,305	46,815	29.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	19,395	17,645	1,750	9.9	76,756	70,537	6,219	8.8
TOTAL INGRESOS	565,531	542,741	22,790	4.2	2,237,902	2,064,941	172,960	8.4
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	258,665	237,491	21,174	8.9	1,019,971	891,123	128,848	14.5
Administración y ventas	137,159	124,712	12,447	10.0	535,883	468,381	67,502	14.4
Predial y seguros	9,042	7,200	1,842	25.6	36,477	29,643	6,834	23.1
Depreciación y Amortización	62,741	54,743	7,999	14.6	237,293	196,367	40,926	20.8
TOTAL COSTOS Y GASTOS	467,607	424,146	43,461	10.2	1,829,625	1,585,514	244,111	15.4
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	4,303	7,056	(2,753)	(39.0)	15,540	26,017	(10,477)	(40.3)
Otros gastos no recurrentes	6,479	55	6,424	NA	13,988	2,856	11,133	NA
TOTAL	10,782	7,112	3,671	51.6	29,528	28,872	656	2.3
UAFIDA	160,666	173,338	(12,673)	(7.3)	645,570	675,794	(30,225)	(4.5)
Margen de UAFIDA (%)	28.4%	31.9%	(3.5 pt)	(3.5 pt)	28.8%	32.7%	(3.9 pt)	(3.9 pt)
UTILIDAD DE OPERACIÓN	87,142	111,484	(24,342)	(21.8)	378,749	450,554	(71,806)	(15.9)
Margen de Operación (%)	15.4%	20.5%	(5.1 pt)	(5.1 pt)	16.9%	21.8%	(4.9 pt)	(4.9 pt)
Gasto por intereses, neto	(32,846)	(46,842)	13,996	(29.9)	(173,941)	(137,916)	(36,025)	26.1
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	94,997	(73,087)	168,084	NA	71,933	7,624	64,308	NA
Otros costos financieros	(1,032)	(1,581)	548	(34.7)	(6,647)	(7,243)	596	(8.2)
Costo financiero, neto	61,119	(121,509)	182,628	NA	(108,655)	(137,535)	28,880	(21.0)
Participación en resultados de inversiones permanentes	-	(1,796)	1,796	(100.0)	2,370	972	1,399	NA
Utilidad antes de Impuestos	148,260	(11,822)	160,082	NA	272,464	313,991	(41,527)	(13.2)
Impuestos a la utilidad	81,097	(28,897)	109,994	NA	108,422	46,655	61,767	NA
Utilidad Neta	67,164	17,076	50,088	NA	164,042	267,337	(103,295)	(38.6)
Margen de Utilidad Neta (%)	11.9%	3.1%	8.7 pt	8.7 pt	7.3%	12.9%	(5.6 pt)	(5.6 pt)
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	62,666	43,719	18,947	43.3	179,364	265,949	(86,585)	(32.6)
Participación no controladora	4,498	(26,643)	31,141	NA	(15,322)	1,387	(16,709)	NA

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Miles de pesos mexicanos)

(Miles de pesos mexicanos)	2019	2018	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	179,884	102,804	77,080	75.0%
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	232,535	170,882	61,653	36.1%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6,638	10,255	(3,617)	(35.3%)
Impuestos acreditables	357,137	407,204	(50,067)	(12.3%)
Otros activos circulantes	83,858	53,030	30,828	58.1%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	-	-	0.0%
Total del activo circulante	860,052	744,176	115,876	15.6%
Activo no circulante				
Efectivo restringido	131,451	134,755	(3,304)	(2.5%)
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,077,801	8,172,734	(94,932)	(1.2%)
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	612,262	509,376	102,886	20.2%
Otros activos	29,051	20,436	8,615	42.2%
Inversiones en acciones	38,739	120,324	(81,585)	(67.8%)
Impuestos a la utilidad diferidos	136,022	118,790	17,232	14.5%
Crédito mercantil	354,815	354,815	-	0.0%
Total del activo no circulante	9,380,141	9,431,229	(51,088)	(0.5%)
Total activo	10,240,193	10,175,405	64,788	0.6%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	217,594	254,801	(37,207)	(14.6%)
Proveedores	173,894	186,464	(12,570)	(6.7%)
Pasivos acumulados	106,342	96,500	9,842	10.2%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,902	10,541	360	3.4%
Impuestos por pagar	186,441	124,839	61,602	49.3%
Anticipos de clientes	61,072	44,347	16,725	37.7%
Total del pasivo circulante	756,245	717,492	38,753	5.4%
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,564,307	2,740,161	(175,855)	(6.4%)
Otros pasivos no circulantes	11,028	5,952	5,076	85.3%
Impuesto sobre la renta diferido	876,372	867,715	8,657	1.0%
Total del pasivo no circulante	3,451,706	3,613,828	(162,122)	(4.5%)
Total del pasivo	4,207,951	4,331,320	(123,369)	(2.8%)
Capital contable				
Capital social	3,421,868	3,413,340	8,528	0.2%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	179,364	267,337	(87,972)	(32.9%)
Utilidades retenidas	864,902	598,953	265,949	44.4%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,736,628	4,550,123	186,505	4.1%
Participación no controladora	1,295,614	1,293,961	1,653	0.1%
Total del capital contable	6,032,242	5,844,085	188,157	3.2%
Total pasivo y capital contable	10,240,193	10,175,405	64,788	0.6%

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodo de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre, 2019 y 2018

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre		Acumulado Enero-Diciembre	
	2019	2018	2019	2018
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	67,164	17,076	164,042	267,337
Depreciación y amortización	62,741	54,742	237,293	196,367
Impuestos a la utilidad	81,097	(28,897)	108,422	46,655
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(114,132)	70,454	(113,320)	(33,418)
Gasto por Intereses, neto	32,846	46,842	173,941	137,916
Otros costos financieros	1,032	1,581	6,647	7,243
Participación no controladora	-	1,796	(2,370)	(972)
Utilidad en venta de acciones	-	0	(3,562)	0
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	130,748	163,594	571,093	621,128
Cuentas por cobrar a clientes	(67,793)	(52,308)	(61,653)	(35,407)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,283)	(4,245)	3,617	(788)
Otros activos circulantes	23,152	5,607	(330)	(12,011)
Impuestos acreditables	50,428	55,772	73,497	118,911
Proveedores	37,299	68,060	11,657	76,920
Pasivos acumulados	(31,114)	(20,084)	8,834	(27,333)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	261	138	360	(8,168)
Anticipos de clientes	(6,094)	(5,270)	16,725	3,757
Impuestos por pagar	(39,474)	(43,731)	(50,025)	(68,440)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	96,130	167,533	573,775	668,569
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados	-	(279,772)	(24,227)	(102,353)
Pago derecho de operación de hotel	-	-	(12,000)	-
Impuestos pagados	(2,283)	(29,722)	(28,797)	(193,412)
Utilidad en adquisición de moneda	-	7,329	-	-
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	93,847	(134,632)	508,752	372,804
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión				
Cambio en efectivo restringido	42,386	(18,789)	3,304	(31,099)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(43,961)	(201,483)	(243,319)	(973,319)
Adquisición de negocio	-	-	-	(132,000)
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	-	-	-	24,176
Venta de acciones de inversión en asociada	-	-	88,000	-
Inversión en asociada	(1)	(87,529)	(484)	(83,383)
Efecto de distribución de prima capitalizada	-	-	-	-
Otros activos y pasivos netos	5,109	7,706	6,532	7,348
Intereses ganados	5,941	(1,070)	10,704	19,802
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	9,474	(301,165)	(135,263)	(1,168,475)
Sobreasignación por cobrar	-	-	-	-
Incremento neto en capital pagado de compañías no controladoras	-	25,416	15,586	285,667
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	-	-	-
Recompra de acciones	(153)	570	8,528	(28,222)
Préstamos obtenidos	-	531,964	331,533	685,973
Préstamo a accionista de compañía no controladora	5,289	-	(30,497)	-
Intereses pagados y amortizaciones de créditos	(97,159)	(123,054)	(621,557)	(333,194)
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	(92,023)	434,896	(296,408)	610,225
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	11,298	(902)	77,081	(185,447)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	168,586	103,705	102,804	288,015
Efectivo y equivalentes al final del periodo	179,885	102,804	179,885	102,568
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	-	235
Total Efectivo al final del periodo	179,885	102,804	179,885	102,804

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 4T19 consideran 6,113 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,380. La integración de las 267 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁶
- ii) El efecto de 4 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 150 habitaciones de las 154 habitaciones del hotel *Courtyard by Marriott Puebla* estuvieron disponibles durante el trimestre (4 habitaciones menos).

Las métricas operativas para año completo 2019 consideran 5,845 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,380. La integración de las 535 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional
- ii) El efecto de 272 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 118 habitaciones de las 144 habitaciones del hotel *Hyatt Place Aguascalientes* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que este fue incorporado el primero de marzo (26 habitaciones menos).
 - b. 83 habitaciones de las 142 habitaciones del hotel *Double Tree by Hilton Toluca* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que este fue incorporado el primero de junio (59 habitaciones menos)
 - c. 71 habitaciones de las 168 habitaciones del *AC Hotel by Marriott Santa Fe* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que este fue incorporado el primero de agosto (97 habitaciones menos)
 - d. 64 habitaciones de las 154 habitaciones del hotel *Courtyard by Marriott Puebla* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que el portafolio fue incorporado el primero de agosto (90 habitaciones menos)

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

Habitaciones 4T19	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones 2019	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,738	2,375	6,113	En Operación	3,740	2,105	5,845
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	210	263
No Disponibles	-	4	4	No Disponibles	-	272	272
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
Total Habitaciones	3,791	2,589	6,380	Total Habitaciones	3,793	2,587	6,380

⁶ 263 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.