



HOTEL reporta incremento de 8% en Ingresos Totales y 48% de ingresos en dólares en el 1T19

Ciudad de México, a 25 de abril de 2019 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al primer trimestre del año terminado el 31 de marzo de 2019 (“1T19”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- Los Ingresos Totales para el 1T19 alcanzaron Ps. 622.6 millones, 8.3% mayor que en el 1T18, impulsados por crecimientos de: i) 20.7% en Ingresos de Alimentos y Bebidas; ii) 41.5% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iii) 7.7% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros; que más que compensaron una disminución de 3.9% en Ingresos por Habitaciones.
- Derivado de mayores costos y gastos, durante el 1T19, la UAFIDA¹ alcanzó los Ps. 211.2 millones, lo que representa una disminución del 6.4% contra el 1T18. El margen UAFIDA disminuyó a 33.9% en el 1T19.
- La Utilidad Neta para el 1T19 sumó Ps. 106.4 millones, una caída de 48.1% comparado con los Ps.204.9 millones del 1T18. Esta contracción se deriva principalmente de un mayor Costo Financiero Neto, combinado con una menor Utilidad de Operación. El Margen Neto del 1T19 fue de 17.1%.
- El Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación para el 1T19 fue de Ps. 165.7 millones, que representa una contracción del 15.9% comparado con los Ps. 195.7 millones reportados en el 1T18. Esta variación se atribuye en gran medida al menor UAFIDA, que fue parcialmente compensada por una menor pérdida en cambios no realizada.
- La Deuda Neta/UAFIDA UDM presentó una razón de 4.2x al cierre del 1T19. El flujo de operación en dólares representó el 100% del flujo total, lo cual permite tener una cobertura natural de la deuda financiera en dólares.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 3.8%, al pasar de 5,701 en el 1T18 a 5,916 en el 1T19.
- El RevPAR² de los hoteles propios disminuyó 12.4% en el 1T19 comparado con el 1T18, debido al efecto combinado de una reducción de 3.8 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación y de una caída de 7.2% en el ADR², la cual se derivó de: i) el efecto calendario de Semana Santa, ya que en el 2018 fue celebrada en el primer trimestre (marzo) mientras que en este año fue en el segundo trimestre (abril); ii) problemas de seguridad pública en ciertos destinos vacacionales que impactaron el desempeño de los hoteles tipo resort; iii) la curva de maduración de las propiedades Reflect Krystal Grand que se vio afectada negativamente por los factores externos previamente mencionados; y, iv) una menor actividad económica que afectó a los hoteles en destinos urbanos.

Cifras en miles de Pesos	Primer Trimestre				Acumulado enero - marzo			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
Ingresos	622,590	574,968	47,622	8.3	622,590	574,968	47,622	8.3
UAFIDA	211,213	225,634	(14,421)	(6.4)	211,213	225,634	(14,421)	(6.4)
Margen de UAFIDA	33.9%	39.2%	(5.3 pt)	(5.3 pt)	33.9%	39.2%	(5.3 pt)	(5.3 pt)
Utilidad de Operación	151,414	171,359	(19,945)	(11.6)	151,414	171,359	(19,945)	(11.6)
Utilidad Neta	106,362	204,949	(98,587)	(48.1)	106,362	204,949	(98,587)	(48.1)
Margen de Utilidad Neta	17.1%	35.6%	(18.6 pt)	(18.6 pt)	17.1%	35.6%	(18.6 pt)	(18.6 pt)
Flujo de Operación	165,741	195,658	(29,917)	(15.3)	165,741	195,658	(29,917)	(15.3)
Ocupación	64.9%	68.7%	(3.8 pt)	(3.8 pt)	64.9%	68.7%	(3.8 pt)	(3.8 pt)
ADR	1,385	1,493	(108)	(7.2)	1,385	1,493	(108)	(7.2)
RevPAR	899	1,026	(127)	(12.4)	899	1,026	(127)	(12.4)

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:

Este primer trimestre representó un arranque complicado para el sector turístico en México y, por lo tanto, también para HOTEL. Nuestros resultados trimestrales estuvieron por debajo de nuestras expectativas debido al efecto calendario de Semana Santa, ya que en el 2018 fue celebrada en el primer trimestre (marzo) mientras que en este año fue en el segundo trimestre (abril), combinado con factores externos. En México, la actividad turística se vio afectada negativamente tanto en destinos de playa como urbanos. En los destinos de playa, los temas más relevantes fueron la desaceleración del turismo internacional, junto con una menor percepción de seguridad en ciertos mercados. Recientemente, el Departamento de Estado de los EE.UU. advirtió a los ciudadanos estadounidenses acerca de mayores riesgos en el país. En los destinos urbanos, una desaceleración en la actividad económica afectó las reservaciones hechas en varios segmentos incluyendo grupos y convenciones, cuentas corporativas y cuentas gubernamentales debido a las medidas de austeridad.

Adentrándonos en los resultados del trimestre, estos fueron afectados por los efectos previamente mencionados en combinación con la curva de maduración de las propiedades *Reflect Krystal Grand*, que también se vio afectada negativamente por estos factores. Los Ingresos en el trimestre totalizaron Ps. 622.6 millones, 8.3% por arriba de lo registrado en el 1T18. Por otra parte, el UAFIDA fue de Ps. 211.2 este trimestre, una caída de 6.4% comparado con el 1T18. En cuanto a hoteles propios, el RevPAR disminuyó 12.4%, debido a una contracción de 7.2% en el ADR junto con una reducción de 3.8 puntos porcentuales en la Ocupación.

Es importante mencionar que desde el inicio del año hemos reforzado nuestras iniciativas para la reducción de costos en pro de proteger la rentabilidad. Los resultados menores de lo esperado para las propiedades *Reflect Krystal Grand* afectaron nuestra rentabilidad ya que esta marca tiene estándares más elevados y, por lo tanto, mayores costos operativos. Es un efecto natural, ya que, para poder alcanzar un incremento en ADR con el tiempo, es necesario implementar dichos estándares. Seguimos convencidos que la alianza estratégica con AMResorts brindará a la Compañía un acelerado crecimiento en ingresos junto con un mayor porcentaje de ventas en dólares. Dichos efectos ya se empezaron a reflejar, ya que durante el 1T19 el 48% de nuestros ingresos fueron denominados en dólares, un récord para la Compañía, comparado contra el 42% registrado en el 1T18.

Además, como parte de su proceso natural de salida en su carácter de accionista temporal, el mes pasado Nexxus Capital distribuyó entre sus inversionistas la totalidad de su participación en el capital de HOTEL, equivalente al 19.1% del total de acciones en circulación. Creemos que en el corto y largo plazo nos beneficiaremos de esta acción, ya que nuestra mayor liquidez y bursatilidad funcionarían como catalizadores para el objetivo de la Compañía de brindar mayor valor para sus inversionistas.

HOTEL va por buen camino para convertirse en la empresa hotelera líder en México. Nuestro equipo directivo y base de colaboradores, reconocidos por su pasión y compromiso, combinados con altos niveles de eficiencia operativa y crecimiento rentable nos permitirán alcanzar nuestros objetivos. Como siempre, estamos agradecidos por la confianza y el apoyo que nos han brindado, ustedes, nuestros inversionistas.

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	33	En Proceso	Monterrey	Nuevo León
11	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	22	En Proceso	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	17	En Proceso	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Cleviá Grand León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	7	En Proceso	León	Guanajuato
14	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	1	En Proceso	Aguascalientes	Aguascalientes
Subtotal Urbano		2,449							
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	22	En Proceso	Los Cabos	Baja California Sur
22	Reflect Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	17	En Proceso	Nuevo Vallarta	Nayarit
Subtotal Playa		3,467							
Total en Operación		5,916							
23	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo	Apertura estimada 2T-20		Ciudad de México	Ciudad de México
24	AC by Marriott Distrito Armida	168	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2S-19		Monterrey	Nuevo Leon
25	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Boutique	Apertura estimada 2S-19		Zacatecas	Zacatecas
26	DoubleTree by Hilton Toluca	142	-	Urbano	4 estrellas	Apertura estimada 2T-19		Toluca	Estado de México
27	Breathless Tulum Resort & Spa	300	25%	Playa	Gran Turismo	Apertura estimada 2S-21		Tulum	Quintana Roo
Total en Construcción		892							
Total		6,808							

Al cierre del 1T19, HOTEL contaba con un total de 22 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía³ y 9 propiedad de terceros⁴. Esto representa un crecimiento de una nueva unidad en relación con los 21 hoteles operados al cierre del 1T18.

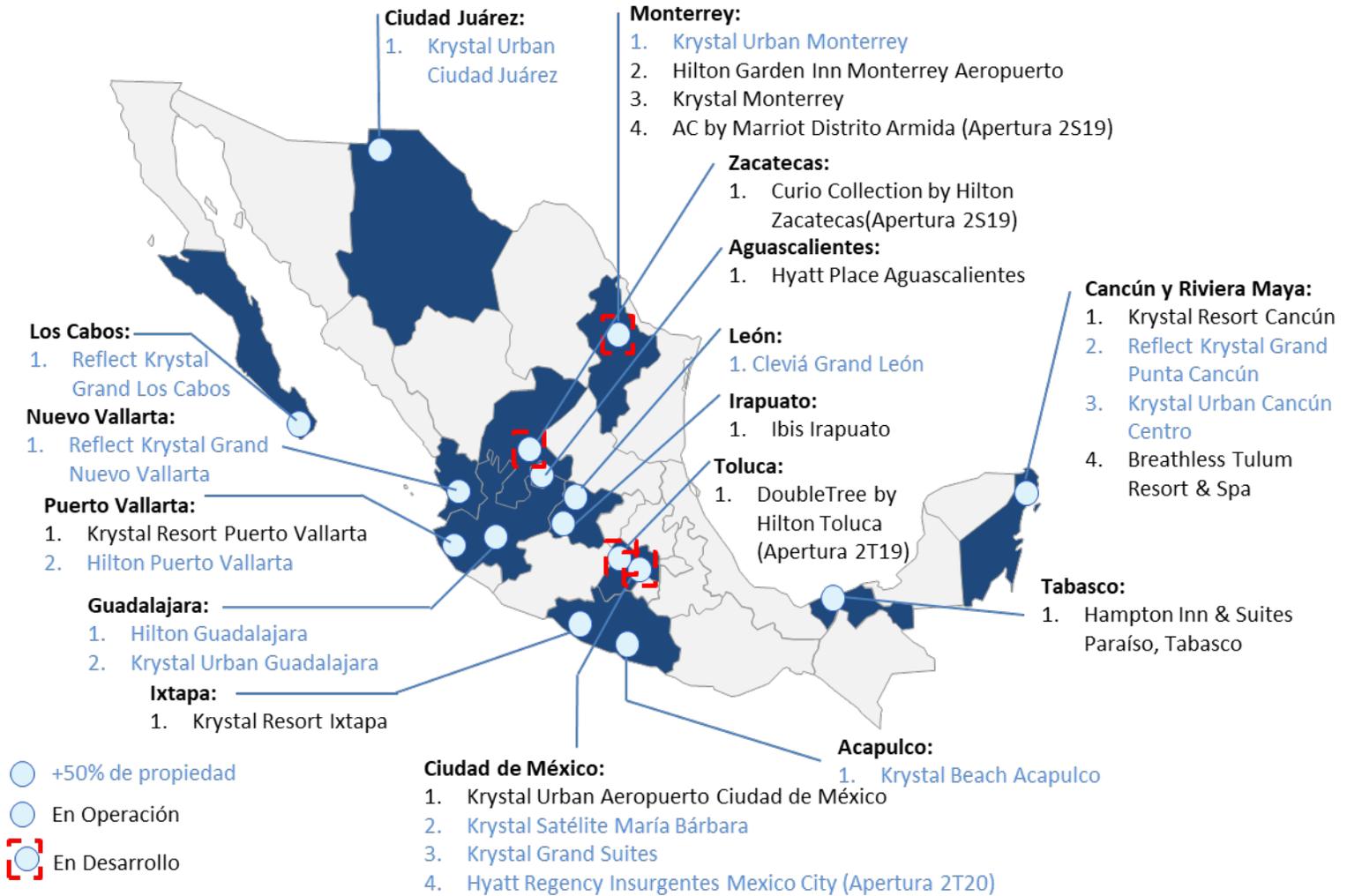
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,916, un incremento del 3.8% en comparación con las 5,701 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. De las 215 habitaciones agregadas netas, se adicionaron 339 y 124 fueron descontadas debido a que se retiró el hotel *Krystal Pachuca* del portafolio. De las 339 habitaciones adicionadas, 140 provienen de la apertura del hotel *Cleviá Grand León*, 144 de la apertura del hotel *Hyatt Place Aguascalientes*, 54 habitaciones de la expansión del hotel *Krystal Resort Puerto Vallarta* y una habitación de la expansión del hotel *Krystal Urban Cancún*.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 892 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros, incluyendo 250 del hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City*, 168 del hotel *AC by Marriot Distrito Armida*, 32 del hotel *Curio Collection Zacatecas*, 142 del hotel *DoubleTree by Hilton Toluca* y 300 del hotel *Breathless Tulum Resort & Spa*, para un portafolio total de 27 hoteles y 6,808 habitaciones.

³La 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.

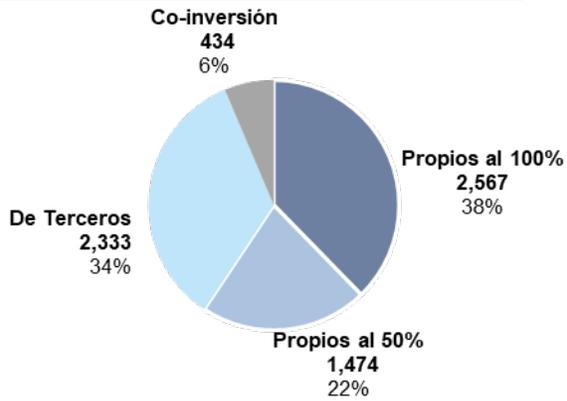
⁴La Compañía opera el hotel *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación y está en desarrollo el hotel *Breathless Tulum Resort & Spa* en el que tendrá una participación del 25%. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de Otros Ingresos, por lo que el hotel se considera como un hotel en administración.

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

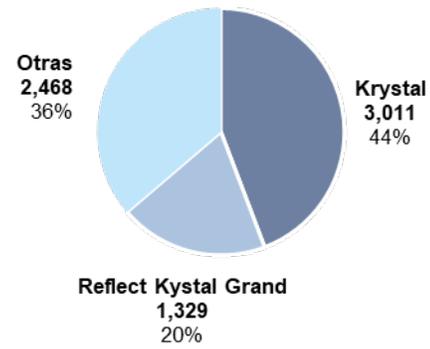


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 1T19:

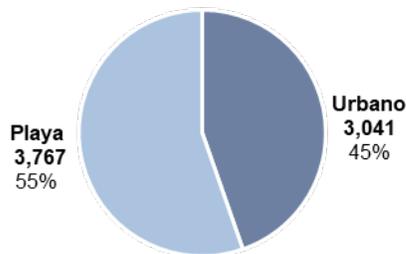
Propiedad (número de habitaciones)



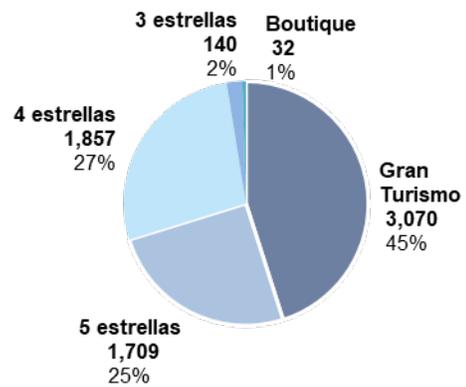
Marca (número de habitaciones)



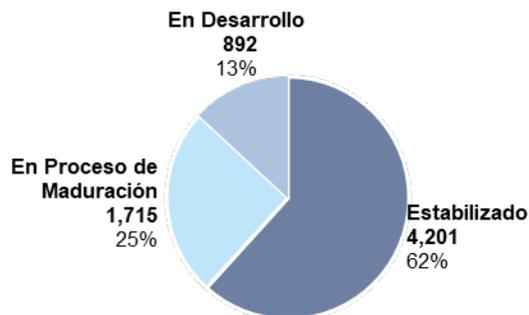
Segmento (número de habitaciones)



Categoría (número de habitaciones)



Etapas de Estabilización (número de habitaciones)



Clasificación de Hoteles

Con el fin de poder comparar adecuadamente las métricas operativas, el portafolio de hoteles se clasifica en: i) hoteles propios y ii) hoteles de terceros en administración por parte de HOTEL. Lo anterior obedece a que la mayor parte de los ingresos de la Compañía provienen de los hoteles propios, mientras que los hoteles en administración, independientemente de que son fundamentales para efectos comerciales, así como para la plataforma de hoteles, únicamente generan honorarios por su gestión, los cuales se presentan en la partida de Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros en el Estado de Resultados.

Los hoteles propios se clasifican de acuerdo a la etapa del ciclo de estabilización en la que se encuentran. Dentro de esta clasificación, se consideran como hoteles maduros o estabilizados aquéllos que han estado en operación por lo menos 36 meses. Por otro lado, los hoteles que llevan menos de 36 meses bajo la operación de HOTEL y que continúan en su ciclo de estabilización, se consideran hoteles en etapa de maduración. Al cierre del 1T19, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios y 9 hoteles de terceros en administración ⁽³⁾.

De un total de 5,916 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 1T19 consideran 5,549 habitaciones hoteleras. La integración de las 367 habitaciones (263 de club vacacional y 104 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 1T19 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	primer trimestre				Acumulado Enero a Marzo			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	22	21	1	4.8	22	21	1	4.8
Número de Habitaciones	5,549	5,161	388	7.5	5,549	5,161	388	7.5
Ocupación	67.7%	69.8%	(2.0 pt)	(2.0 pt)	67.7%	69.8%	(2.0 pt)	(2.0 pt)
ADR	1,449	1,518	(70)	(4.6)	1,449	1,518	(70)	(4.6)
RevPAR	981	1,059	(78)	(7.4)	981	1,059	(78)	(7.4)
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)	13	12	1	8.3	13	12	1	8.3
Número de Habitaciones	3,738	3,410	328	9.6	3,738	3,410	328	9.6
Ocupación	64.9%	68.7%	(3.8 pt)	(3.8 pt)	64.9%	68.7%	(3.8 pt)	(3.8 pt)
ADR	1,385	1,493	(108)	(7.2)	1,385	1,493	(108)	(7.2)
RevPAR	899	1,026	(127)	(12.4)	899	1,026	(127)	(12.4)
1.1 Hoteles Propios Estabilizados⁽¹⁾	9	7	2	28.6	9	7	2	28.6
Número de Habitaciones	2,514	1,971	543	27.5	2,514	1,971	543	27.5
Ocupación	66.5%	72.8%	(6.3 pt)	(6.3 pt)	66.5%	72.8%	(6.3 pt)	(6.3 pt)
ADR	1,413	1,620	(207)	(12.8)	1,413	1,620	(207)	(12.8)
RevPAR	939	1,179	(240)	(20.3)	939	1,179	(240)	(20.3)
1.2 Hoteles Propios en Maduración⁽²⁾	4	5	(1)	(20.0)	4	5	(1)	(20.0)
Número de Habitaciones	1,224	1,439	(215)	(14.9)	1,224	1,439	(215)	(14.9)
Ocupación	61.6%	63.1%	(1.5 pt)	(1.5 pt)	61.6%	63.1%	(1.5 pt)	(1.5 pt)
ADR	1,323	1,291	32	2.5	1,323	1,291	32	2.5
RevPAR	816	815	0	0.0	816	815	0	0.0
2 Hoteles en Administración⁽³⁾	9	9	-	0.0	9	9	-	0.0
Número de Habitaciones	1,811	1,751	60	3.4	1,811	1,751	60	3.4
Ocupación	73.6%	71.8%	1.8 pt	1.8 pt	73.6%	71.8%	1.8 pt	1.8 pt
ADR	1,565	1,566	(1)	(0.1)	1,565	1,566	(1)	(0.1)
RevPAR	1,152	1,125	27	2.4	1,152	1,125	27	2.4

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 y de habitaciones es debido a que Krystal Urban Guadalajara y Krystal Satellite Ma Barbara evolucionaron de hoteles en etapa de maduración a hoteles estabilizados combinado con las habitaciones adicionales provenientes de la apertura de la expansión del Hilton Vallarta

(2) El cambio en el número de hoteles es debido a la reclasificación de la nota (1) y la incorporación del hotel Hyatt Centric Campestre León

(3) El incremento en el número de cuartos es debido a la incorporación del Hyatt Place Aguascalientes combinado con la salida del Krystal Pachuca

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos Estado de Resultados	Primer Trimestre				Acumulado enero - marzo			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
Ingresos Por Habitaciones	302,360	314,670	(12,310)	(3.9)	302,360	314,670	(12,310)	(3.9)
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	242,512	200,937	41,575	20.7	242,512	200,937	41,575	20.7
Otros Ingresos de Hoteles	57,730	40,800	16,930	41.5	57,730	40,800	16,930	41.5
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	19,989	18,561	1,428	7.7	19,989	18,561	1,428	7.7
Ingresos Totales	622,590	574,968	47,622	8.3	622,590	574,968	47,622	8.3
Costos y Gastos Operativos	262,532	222,889	39,642	17.8	262,532	222,889	39,642	17.8
Administración y Ventas	140,355	119,365	20,990	17.6	140,355	119,365	20,990	17.6
Otros Gastos	8,491	7,080	1,411	19.9	8,491	7,080	1,411	19.9
Depreciación	52,139	44,233	7,906	17.9	52,139	44,233	7,906	17.9
Total Costos y Gastos	463,517	393,568	69,949	17.8	463,517	393,568	69,949	17.8
Total Gastos No Recurrentes	7,660	10,042	(2,382)	(23.7)	7,660	10,042	(2,382)	(23.7)
UAFIDA	211,213	225,634	(14,421)	(6.4)	211,213	225,634	(14,421)	(6.4)
Margen de UAFIDA (%)	33.9%	39.2%	(5.3 pt)	(5.3 pt)	33.9%	39.2%	(5.3 pt)	(5.3 pt)
Utilidad de Operación	151,414	171,359	(19,945)	(11.6)	151,414	171,359	(19,945)	(11.6)
Margen de Utilidad de Operación (%)	24.3%	29.8%	(5.5 pt)	(5.5 pt)	24.3%	29.8%	(5.5 pt)	(5.5 pt)
Costo Financiero neto	(15,924)	93,900	(109,824)	NA	(15,924)	93,900	(109,824)	NA
Impuestos a la utilidad	30,000	61,219	(31,219)	(51.0)	30,000	61,219	(31,219)	(51.0)
Utilidad Neta	106,362	204,949	(98,587)	(48.1)	106,362	204,949	(98,587)	(48.1)
Margen de Utilidad Neta (%)	17.1%	35.6%	(18.6 pt)	(18.6 pt)	17.1%	35.6%	(18.6 pt)	(18.6 pt)
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	90,929	151,504	(60,575)	(40.0)	90,929	151,504	(60,575)	(40.0)
Participación no controladora	15,433	53,446	(38,012)	(71.1)	15,433	53,446	(38,012)	(71.1)

Ingresos Totales

En el 1T19, los Ingresos Totales incrementaron 8.3%, al pasar de Ps. 575.0 millones en 1T18 a Ps. 622.6 millones, impulsados por un crecimiento de 20.7% en Ingresos por Alimentos y Bebidas, 41.5% en Otros Ingresos de Hoteles, y un crecimiento de 7.7% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros, que más que compensaron la caída de 3.9% en Ingresos por Habitaciones.

La caída en Ingresos por Habitaciones se derivó de una menor ocupación en combinación con un menor ADR en general, que se atribuyó a: i) el efecto calendario de Semana Santa, ya que en el 2018 fue celebrada en el primer trimestre (marzo) mientras que en este año fue en el segundo trimestre (abril); ii) problemas de seguridad pública en ciertos destinos vacacionales que afectaron el desempeño de los hoteles tipo resort; iii) la curva de maduración de las propiedades *Reflect Krystal Grand* que se vio afectada negativamente por los factores externos previamente mencionados; y, iv) una menor actividad económica que afectó a los hoteles en destinos urbanos.

Los Ingresos por Habitaciones en el 1T19 tuvieron una contracción del 3.9% contra el 1T18, derivado de una caída del 12.4% en el RevPAR, que a su vez estuvo compuesta de una disminución de 3.8 puntos porcentuales en la Ocupación y una caída del 7.2% en el ADR. La disminución del RevPAR fue compensada por un incremento de 9.6% en el número de habitaciones propias en operación.



Durante el 1T19, el portafolio de hoteles propios estabilizados tuvo un crecimiento del 27.5% en el número de habitaciones operadas, el cual más que compensó la caída de 20.3% en el RevPAR, derivada del efecto combinado de una reducción de 6.3 puntos porcentuales en la Ocupación y una disminución de 12.8% en el ADR. El incremento en el número de habitaciones se debió a la incorporación de los hoteles *Krystal Urban Guadalajara* y *Krystal Satélite María Bárbara* al portafolio de hoteles propios estabilizados, tras haber completado su etapa de maduración.

El portafolio de hoteles propios en maduración presentó una contracción de 14.9% en el número de habitaciones, la cual se debió a que los hoteles *Krystal Urban Guadalajara* y *Krystal Satélite María Bárbara* evolucionaron de hoteles en etapa de maduración a propiedades estabilizadas. Como resultado de la nueva mezcla de propiedades en el portafolio de hoteles en maduración, el RevPAR se mantuvo estable, ya que el aumento de 2.5% en ADR más que compensó la contracción de 1.5 puntos porcentuales en Ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 20.7%, al pasar de Ps. 200.9 millones en el 1T18 a Ps. 242.5 millones en el 1T19, impulsados por el desempeño de las propiedades *Reflect Krystal Grand*, las cuales ya operan completamente bajo la modalidad Todo Incluido, junto con el crecimiento del hotel *Hilton Puerto Vallarta Resort*, resultante de la expansión del "The Hacienda".

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 41.5%, al pasar de Ps. 40.8 millones en el 1T18 a Ps. 57.7 millones en el 1T19, impulsado por el desempeño de las propiedades *Reflect Krystal Grand* y del hotel *Hilton Puerto Vallarta Resort*, derivado de la expansión del "The Hacienda".

Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 7.7% respecto del 1T18, debido al efecto combinado de un incremento de 3.4% en el número de habitaciones en operación durante el periodo y un mayor RevPAR. El incremento de 2.4% en el RevPAR fue originado por la expansión de 1.8 puntos porcentuales en Ocupación y un ADR 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

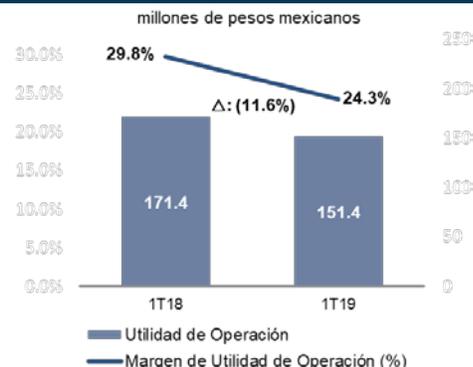
Costos y Gastos Operativos incrementaron 17.8%, al pasar de Ps. 222.9 millones en el 1T18 a Ps. 262.5 millones en el 1T19. El incremento se debió, principalmente, a los mayores costos y gastos incurridos en las propiedades *Reflect Krystal Grand*. Esta nueva marca tiene mayores costos operativos que todavía no han sido emparejados por el crecimiento en ingresos debido a que la curva de maduración para estas propiedades se ha alargado más de lo esperado, derivado del efecto calendario de Semana Santa, ya que en el 2018 fue celebrada en el primer trimestre (marzo) mientras que en este año fue en el segundo trimestre (abril), combinado con los problemas de seguridad en ciertos destinos vacacionales que afectaron el desempeño de los complejos vacacionales.

Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 17.6%, de Ps. 119.4 millones en el 1T18 a Ps. 140.4 millones en el 1T19, debido a los mayores costos y gastos de las propiedades *Reflect Krystal Grand*, derivado de los efectos mencionados líneas arriba.

Utilidad de Operación

Durante el 1T19, la Utilidad de Operación disminuyó 11.6%, de Ps. 171.4 millones en el 1T18 a Ps. 151.4 millones. Este resultado se atribuye a los mayores costos y gastos en las propiedades *Reflect Krystal Grand*, como se explicó anteriormente.

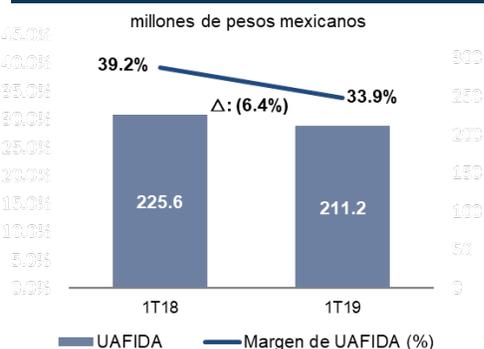
Utilidad de Operación



UAFIDA

La UAFIDA en el 1T19 ascendió a Ps. 211.2 millones, en comparación con los Ps. 225.6 millones en el 1T18, lo que representa una contracción de 6.4%. El margen UAFIDA del 1T19 disminuyó 5.3 puntos porcentuales, desde 39.2% en el 1T18 a 33.9% en el 1T19. Lo anterior, reflejando los efectos negativos ya mencionados.

UAFIDA



(Cifras en miles de Pesos)	1T19	1T18	% Var.	2019	2018	% Var.
Utilidad de Operación	151,414	171,359	(11.6)	151,414	171,359	(11.6)
(+) Depreciación	52,139	44,233	17.9	52,139	44,233	17.9
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	5,814	6,126	(5.1)	5,814	6,126	(5.1)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	1,846	3,916	(52.9)	1,846	3,916	(52.9)
UAFIDA	211,213	225,634	(6.4)	211,213	225,634	(6.4)
Margen UAFIDA	33.9%	39.2%	(5.3 pt)	33.9%	39.2%	(5.3 pt)

Costo Financiero Neto

Para el 1T19, el Costo Financiero Neto pasó de una ganancia de Ps. 93.9 millones en el 1T18 a una pérdida de Ps. 15.9 millones. Este resultado se atribuye en gran medida a la pérdida cambiaria generada por el efecto de valuación a mercado del mayor tipo de cambio USD/MXN de nuestra deuda denominada en dólares, y en menor medida a los mayores gastos por intereses.

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.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 204.9 millones en el 1T18 a Ps. 106.4 millones en el 1T19, lo que representó un decremento de 48.1%, derivado de la pérdida cambiaria mencionada líneas arriba y una menor utilidad de operación, que fueron parcialmente compensados por menores impuestos a la utilidad. El margen neto en el 1T19 fue de 17.1%, que se compara con el 35.6% del 1T18, representando una disminución de 18.5 puntos porcentuales.

Resumen de Flujo de Efectivo

Cifras en miles de Pesos		Primer Trimestre				Acumulado Enero-Marzo			
Flujo de Efectivo	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.	
Flujos de efectivo de actividades de operación									
Utilidad neta	106,362	204,949	(98,587)	(48.1)	106,362	204,949	(98,587)	(48.1)	
Depreciación y amortización	52,139	44,233	7,906	17.9	52,139	44,233	7,906	17.9	
Impuestos a la utilidad	30,000	61,219	(31,219)	(51.0)	30,000	61,219	(31,219)	(51.0)	
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(50,408)	(133,177)	82,769	(62.1)	(50,408)	(133,177)	82,769	(62.1)	
Gasto por Intereses, neto	41,762	29,646	12,116	40.9	41,762	29,646	12,116	40.9	
Otros costos financieros	2,515	1,534	981	64.0	2,515	1,534	981	64.0	
Participación no controladora	(872)	(909)	37	(4.0)	(872)	(909)	37	(4.0)	
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	181,498	207,495	(25,997)	(12.5)	181,498	207,495	(25,997)	(12.5)	
Capital de Trabajo	(15,757)	(11,837)	(3,920)	33.1	(15,757)	(11,837)	(3,920)	33.1	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	165,741	195,658	(29,917)	(15.3)	165,741	195,658	(29,917)	(15.3)	
Partidas No Recurrentes	(55,946)	(47,252)	(8,694)	18.4	(55,946)	(47,252)	(8,694)	18.4	
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	109,795	148,406	(38,611)	(26.0)	109,795	148,406	(38,611)	(26.0)	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(104,440)	(89,748)	(14,692)	16.4	(104,440)	(89,748)	(14,692)	16.4	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	35,197	(67,303)	102,500	NA	35,197	(67,303)	102,500	NA	
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	40,552	(8,645)	49,197	NA	40,552	(8,645)	49,197	NA	
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	102,804	288,015	(185,211)	(64.3)	102,804	288,015	(185,211)	(64.3)	
Efectivo y equivalentes al final del periodo	143,356	279,370	(136,014)	(48.7)	143,356	279,370	(136,014)	(48.7)	
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	-	NA	-	-	-	NA	
Total Efectivo al final del periodo	143,356	279,370	(136,014)	(48.7)	143,356	279,370	(136,014)	(48.7)	

Al cierre del 1T19, el flujo de operación fue de Ps. 165.7 millones, en comparación con Ps. 195.7 millones en el 1T18, lo cual representa una caída del 15.3%, debido principalmente a un menor UAFIDA, que fue parcialmente compensada por una menor pérdida en cambios no realizada.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Mar-19	Mar-18	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	143,356	279,370	(136,013)	(48.7%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	342,708	238,979	103,730	43.4%
Impuestos acreditable	400,383	340,566	59,817	17.6%
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	22,472	(22,472)	(100.0%)
Total del activo circulante	886,448	881,387	5,061	0.6%
Efectivo restringido	133,190	97,245	35,945	37.0%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,164,849	6,754,213	1,410,636	20.9%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	565,358	898,427	(333,069)	(37.1%)
Otras Partidas de activo no circulante	624,122	491,580	132,542	27.0%
Total del activo no circulante	9,487,519	8,241,465	1,246,054	15.1%
Total Activo	10,373,966	9,122,851	1,251,115	13.7%
Vencimientos circulantes de la deuda	272,550	169,525	103,025	60.8%
Otros pasivos circulantes	490,929	424,776	66,153	15.6%
Total del pasivo circulante	763,479	594,301	169,178	28.5%
Deuda a largo plazo	2,775,786	2,160,367	615,419	28.5%
Otros pasivos no circulantes	878,035	824,823	53,212	6.5%
Total del pasivo no circulante	3,653,820	2,985,189	668,631	22.4%
Total del capital contable	5,956,666	5,543,360	413,306	7.5%
Total Pasivo y Capital	10,373,966	9,122,851	1,251,115	13.7%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 1T19, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 143.4 millones. De este saldo, Ps. 43.5 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 99.9 millones está en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó en un 43.4%, desde Ps. 239.0 millones en el 1T18 a Ps. 342.7 millones para el 1T19, impulsado por la incorporación de la expansión del hotel *Hilton Puerto Vallarta Resort* y del hotel *Cleviá Grand León*.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 8,164.8 millones al cierre del 1T19, un incremento de 20.9% respecto a los Ps. 6,754.2 millones al cierre del 1T18. El incremento fue impulsado principalmente por la incorporación del hotel *Cleviá Grand León* y del "The Hacienda" del *Hilton Puerto Vallarta Resort*. Adicionalmente, la Compañía lleva a cabo mejoras, remodelaciones y renovaciones en sus activos fijos de manera rutinaria. Entre los hoteles que llevaron remodelaciones recientes destaca el *Krystal Urban Monterrey*.

Cifras en miles de Pesos

Capex Ejercido durante el periodo	1T19		Acumulado a Marzo 31, 2019	
		% Total		% Total
Hoteles en desarrollo	56,371	56.2%	56,371	56.2%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	24,687	24.6%	24,687	24.6%
Capex ordinario	19,298	19.2%	19,298	19.2%
Total Capex	100,356	100.0%	100,356	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 1T19, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,771.8 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA UDM de 4.2x. El 85.1% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 5.70%, y el 14.9% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 11.53%. Adicionalmente, el 93.3% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 1T19, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 1.4%, pasando de Ps. 19.6566 al 31 de diciembre de 2018 a Ps. 19.3793 al 31 de marzo de 2019, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 1T19, la posición corta en dólares americanos fue de USD 93.1 millones o el equivalente a Ps. 2,379.0 millones.

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

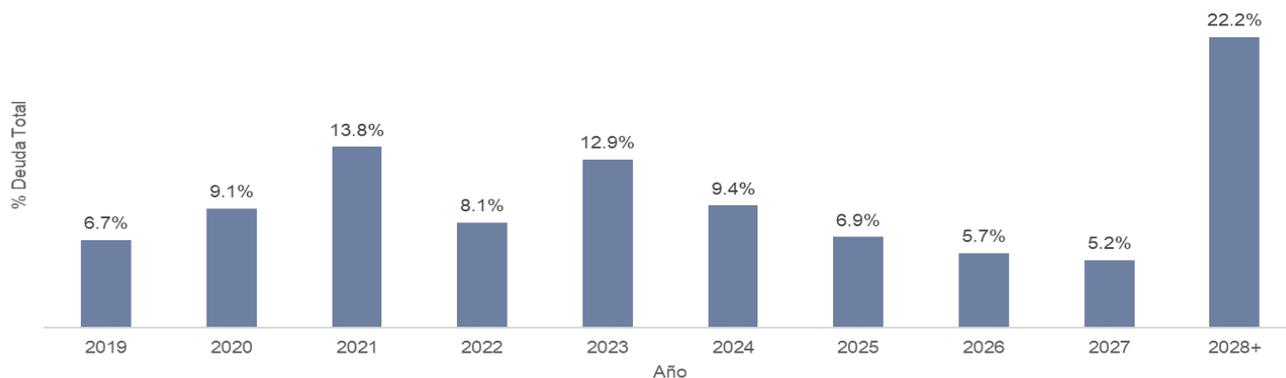
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	40,602	231,948	272,550
Largo Plazo	412,626	2,363,160	2,775,786
Total	453,228	2,595,108	3,048,336
% Total	14.9%	85.1%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	11.53%	5.70%	6.57%
Efectivo y equivalentes	43,485	99,870	143,355
Efectivo restringido	16,939	116,251	133,190
Caja y bancos**	60,424	216,121	276,546
Deuda Neta	392,804	2,378,987	2,771,790

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de marzo 2019) 4.2x

*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 31 de marzo de 2019



Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos mexicanos y dólares americanos. Tanto la deuda en pesos mexicanos como en dólares americanos tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR), con valor del ejercicio en 8.5% y 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 marzo del 2019, que fue de 19.3793 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos

Análisis Cobertura Cambiaria	Primer Trimestre 2019			Acumulado al 31 de marzo 2019		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	326,510	296,080	622,590	326,510	296,080	622,590
% de Ingresos Totales	52.4%	47.6%	100.0%	52.4%	47.6%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	409,368	54,149	463,517	409,368	54,149	463,517
(-) Gastos No Recurrentes	7,659	-	7,659	7,659	-	7,659
Utilidad de Operación	(90,517)	241,931	151,414	(90,517)	241,931	151,414
(+) Depreciación	52,139	-	52,139	52,139	-	52,139
Flujo de Operación	(38,378)	241,931	203,553	(38,378)	241,931	203,553
% de Flujo de Operación Total	(18.9%)	118.9%	100.0%	(18.9%)	118.9%	100.0%
Interés	4,152	39,122	43,274	4,152	39,122	43,274
Capital	9,862	14,109	23,971	9,862	14,109	23,971
Total Servicio de Deuda	14,014	53,231	67,245	14,014	53,231	67,245
Ratio de Cobertura de Intereses 1	(9.2x)	6.2x	4.7x	(9.2x)	6.2x	4.7x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	(2.7x)	4.5x	3.0x	(2.7x)	4.5x	3.0x

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

Durante el 1T19, aproximadamente el 47.6% 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 razón de 8.5x para el 1T19; 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 1T19, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 3.0x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 216.1 millones de pesos al cierre del 1T19, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes



Durante el 1T19 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- El 15 de enero de 2019, la Compañía anunció la firma del contrato de franquicia con Hyatt para el hotel *Hyatt Centric Campestre León*, actualmente el *Cleviá Grand León*. Este hotel de 5 estrellas está en Guanajuato, México, cuenta con 140 habitaciones y está ubicado en "Puerta Bajío", una zona premium dentro de un desarrollo inmobiliario mixto con centro comercial, oficinas y departamentos residenciales. Se encuentra al norte de la ciudad dentro de la Zona Dorada, una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad. Este es el primer contrato de franquicia que HOTEL firma con Hyatt y es el primer Hyatt Centric que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.
- El 5 de febrero de 2019, la Compañía anunció la firma del segundo contrato de franquicia con Hyatt para el hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City* que se estima que se inaugure en el 2T20. Este hotel de Gran Turismo tendrá 250 habitaciones y estará ubicado en Insurgentes Sur frente al World Trade Center y el Polyforum Siqueiros, en un desarrollo inmobiliario mixto que también incluye un centro gastronómico, área comercial, residencial y estacionamiento. Este es el segundo contrato de franquicia que HOTEL firma con Hyatt después del recientemente anunciado hotel *Hyatt Centric Campestre León* y es el segundo Hyatt Regency que abrirá en el país. La Compañía está evaluando posibles proyectos futuros con Hyatt.
- El 6 de febrero de 2019, HOTEL anunció su guía de resultados estimados para el año 2019. La información es la siguiente:

Guía de Resultados 2019

Cifras en millones de Pesos	2019e	2018	\$ Var.	% Var.
Ingresos	2,330	2,065	265	12.8
UAFIDA	780	676	104	15.4
Margen UAFIDA (%)	33.5%	32.7%	0.8	0.8

Esta guía de resultados fue preparada usando el tipo de cambio Dólar/Peso promedio de \$19.00.

- El 14 de marzo de 2019, HOTEL anunció que la construcción del *Hyatt Regency Mexico City Insurgentes* se encuentra sujeta a una suspensión temporal como parte de un programa del nuevo gobierno de la ciudad de México con el fin de revisar documentación de grandes obras. La Compañía ha dado cumplimiento a carta cabal a todos los trámites y permisos necesarios para llevar a cabo la obra, por lo que prevemos que la suspensión temporal sea de corto plazo. *Hyatt Regency Mexico City Insurgentes* es uno de los 27 hoteles del portafolio de la Compañía y uno de seis que actualmente están en construcción. Hasta la fecha la Compañía no espera efectos negativos si la suspensión es de corto plazo.
- El 25 de marzo de 2019, HOTEL anunció que Nexxus Capital, uno de los fundadores de la Compañía, a través de su fondo Nexxus Capital Private Equity Fund III L.P. ("Nexxus"), inició el proceso de distribuir entre sus inversionistas (Limited Partners) la totalidad de su participación en el capital de HOTEL, equivalente al 19.1% (93,985,417 acciones) de las acciones totales en circulación. Está distribución corresponde al proceso natural de salida de Nexxus en su carácter de accionista temporal. Previo a esta distribución, el número de acciones del gran público inversionista asciende a 227,399,831, equivalentes al 46.3% de las acciones totales en circulación. Como consecuencia, el porcentaje de acciones flotantes alcanzará el 65.4% (321,385,248 acciones). La distribución finalizó durante el trimestre. La Compañía tiene el beneplácito de que en el corto y largo plazo esto incrementará las perspectivas de liquidez y bursatilidad de sus acciones y de la misma forma soportará el objetivo de HOTEL en dar mayor valor a sus inversionistas.

Datos de la Conferencia Telefónica del 1T19:

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

Fecha: viernes 26 de abril de 2019

Hora: 12:00 horas de la Ciudad de México
13:00 horas del Este de Estados Unidos

Para acceder al audio y a la sesión de preguntas y respuestas, favor de marcar:

Teléfonos: EE. UU.: 1-800-863-3908
Internacional: +1 334-323-7224
México: 01 800-847-7666

Clave de la Conferencia: HOTEL 000

Webcast: El *webcast* se llevará a cabo en inglés, y para seguir la presentación se deberá ingresar a la siguiente página de internet: <http://www.gsf-hotels.com/investors>

Acerca de Grupo Hotelero Santa Fe

HOTEL es una empresa líder dentro de la industria hotelera en México, dedicada a la adquisición, conversión, desarrollo y operación de hoteles propios, así como hoteles propiedad de terceros. La Compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y en el uso de la propiedad de la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre del 2018, contaba con más de 3,500 colaboradores y generó ingresos por Ps. 2,065 millones. Para obtener mayor información, favor de visitar www.gsf-hotels.com

Información de Contacto

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

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

Nota Legal:

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

Estado de Resultados

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.
Estado de Resultados Consolidado
Periodo de tres meses terminados al 31 marzo, 2019 y 2018
(Miles de pesos mexicanos)

	Primer Trimestre				Acumulado enero - marzo			
	2019	2018	Var.	% Var.	2019	2018	Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	302,360	314,670	(12,310)	(3.9)	302,360	314,670	(12,310)	(3.9)
Alimentos y Bebidas	242,512	200,937	41,575	20.7	242,512	200,937	41,575	20.7
Otros Ingresos de Hoteles	57,730	40,800	16,930	41.5	57,730	40,800	16,930	41.5
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	19,989	18,561	1,428	7.7	19,989	18,561	1,428	7.7
TOTAL INGRESOS	622,590	574,968	47,622	8.3	622,590	574,968	47,622	8.3
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	262,532	222,889	39,642	17.8	262,532	222,889	39,642	17.8
Administración y ventas	140,355	119,365	20,990	17.6	140,355	119,365	20,990	17.6
Predial y seguros	8,491	7,080	1,411	19.9	8,491	7,080	1,411	19.9
Depreciación y Amortización	52,139	44,233	7,906	17.9	52,139	44,233	7,906	17.9
TOTAL COSTOS Y GASTOS	463,517	393,568	69,949	17.8	463,517	393,568	69,949	17.8
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	5,814	6,126	(312)	(5.1)	5,814	6,126	(312)	(5.1)
Otros gastos no recurrentes	1,846	3,916	(2,070)	(52.9)	1,846	3,916	(2,070)	(52.9)
UAFIDA	211,213	225,634	(14,421)	(6.4)	211,213	225,634	(14,421)	(6.4)
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>33.9%</i>	<i>39.2%</i>	<i>(5.3 pt)</i>	<i>(5.3 pt)</i>	<i>33.9%</i>	<i>39.2%</i>	<i>(5.3 pt)</i>	<i>(5.3 pt)</i>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	151,414	171,359	(19,945)	(11.6)	151,414	171,359	(19,945)	(11.6)
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>24.3%</i>	<i>29.8%</i>	<i>(5.5 pt)</i>	<i>(5.5 pt)</i>	<i>24.3%</i>	<i>29.8%</i>	<i>(5.5 pt)</i>	<i>(5.5 pt)</i>
Gasto por intereses, neto	(41,762)	(29,646)	(12,116)	40.9	(41,762)	(29,646)	(12,116)	40.9
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	28,353	125,080	(96,727)	(77.3)	28,353	125,080	(96,727)	(77.3)
Otros costos financieros	(2,515)	(1,534)	(981)	64.0	(2,515)	(1,534)	(981)	64.0
Costo financiero, neto	(15,924)	93,900	(109,824)	NA	(15,924)	93,900	(109,824)	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	872	909	(37)	(4.1)	872	909	(37)	(4.1)
Utilidad antes de Impuestos	136,362	266,168	(129,806)	(48.8)	136,362	266,168	(129,806)	(48.8)
Impuestos a la utilidad	30,000	61,219	(31,219)	(51.0)	30,000	61,219	(31,219)	(51.0)
Utilidad Neta	106,362	204,949	(98,587)	(48.1)	106,362	204,949	(98,587)	(48.1)
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>17.1%</i>	<i>35.6%</i>	<i>(18.6 pt)</i>	<i>(18.6 pt)</i>	<i>17.1%</i>	<i>35.6%</i>	<i>(18.6 pt)</i>	<i>(18.6 pt)</i>

Estado de Situación Financiera

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

(Miles de pesos mexicanos)	2019	2018	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	143,356	279,370	(136,013)	(48.7%)
Efectivo restringido	-	-	-	NA
Cuentas por cobrar	218,478	186,684	31,794	17.0%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,644	6,035	5,610	93.0%
Impuestos acreditables	400,383	340,566	59,817	17.6%
Otros activos circulantes	112,586	46,260	66,326	NA
Depósito en fideicomiso adquisición hotel	-	22,472	(22,472)	(100.0%)
Total del activo circulante	886,448	881,387	5,061	0.6%
Activo no circulante				
Efectivo restringido	133,190	97,245	35,945	37.0%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,164,849	6,754,213	1,410,636	20.9%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	565,358	898,427	(333,069)	(37.1%)
Otros activos	32,745	20,035	12,710	63.4%
Inversiones en acciones	118,733	36,785	81,948	NA
Impuestos a la utilidad diferidos	117,829	102,707	15,122	14.7%
Crédito mercantil	354,815	332,053	22,762	6.9%
Total del activo no circulante	9,487,519	8,241,465	1,246,054	15.1%
Total activo	10,373,966	9,122,851	1,251,115	13.7%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	272,550	169,525	103,025	60.8%
Proveedores	162,571	127,459	35,112	27.5%
Pasivos acumulados	125,523	94,941	30,582	32.2%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9,345	18,247	(8,903)	(48.8%)
Impuestos por pagar	131,718	130,850	867	0.7%
Anticipos de clientes	61,773	53,279	8,495	15.9%
Total del pasivo circulante	763,479	594,301	169,178	28.5%
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,775,786	2,160,367	615,419	28.5%
Otros pasivos no circulantes	5,833	4,764	1,069	22.4%
Impuesto sobre la renta diferido	872,202	820,059	52,143	6.4%
Total del pasivo no circulante	3,653,820	2,985,189	668,631	22.4%
Total del pasivo	4,417,300	3,579,491	837,809	23.4%
Capital contable				
Capital social	3,414,018	3,440,911	(26,893)	(0.8%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	90,929	204,949	(114,020)	(55.6%)
Utilidades retenidas	864,902	598,953	265,949	44.4%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	4,640,343	4,515,307	125,035	2.8%
Participación no controladora	1,316,324	1,028,053	288,271	28.0%
Total del capital contable	5,956,666	5,543,360	413,306	7.5%
Total pasivo y capital contable	10,373,966	9,122,851	1,251,115	13.7%

Estado de Flujo de Efectivo

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

Cifras en miles de Pesos	Primer Trimestre		Acumulado Enero-Marzo	
	2019	2018	2019	2018
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	106,362	204,949	106,362	204,949
Depreciación y amortización	52,139	44,233	52,139	44,233
Impuestos a la utilidad	30,000	61,219	30,000	61,219
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(50,408)	(133,177)	(50,408)	(133,177)
Gasto por Intereses, neto	41,762	29,646	41,762	29,646
Otros costos financieros	2,515	1,534	2,515	1,534
Participación no controladora	(872)	(909)	(872)	(909)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	181,498	207,495	181,498	207,495
Cuentas por cobrar a clientes	(47,595)	(51,497)	(47,595)	(51,497)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,389)	3,432	(1,389)	3,432
Otros activos circulantes	(20,410)	(13,136)	(20,410)	(13,136)
Impuestos acreditables	21,173	28,169	21,173	28,169
Proveedores	334	17,915	334	17,915
Pasivos acumulados	28,200	857	28,200	857
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,197)	2,323	(1,197)	2,323
Anticipos de clientes	17,427	12,689	17,427	12,689
Impuestos por pagar	(12,299)	(12,589)	(12,299)	(12,589)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	165,741	195,658	165,741	195,658
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados	(24,227)	-	(24,227)	-
Pago derecho de operación de hotel	(12,000)	-	(12,000)	-
Impuestos pagados	(19,720)	(28,480)	(19,720)	(28,480)
Utilidad en adquisición de moneda	-	(18,772)	-	(18,772)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	109,795	148,406	109,795	148,406
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión				
Cambio en efectivo restringido	1,564	6,410	1,564	6,410
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(99,880)	(106,314)	(99,880)	(106,314)
Adquisición de negocio	-	-	-	-
Depósito en fideicomiso adquisición de hotel	-	1,704	-	1,704
Inversión en asociada	2,463	94	2,463	94
Otros activos y pasivos netos	(791)	1,686	(791)	1,686
Intereses ganados	(7,797)	6,672	(7,797)	6,672
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(104,440)	(89,748)	(104,440)	(89,748)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento				
Incremento neto en capital pagado de compañías no controlad	8,008	-	8,008	-
Pago pasivos a filiales de Grupo SITRA	-	-	-	-
Recompra de acciones	678	(651)	678	(651)
Préstamos obtenidos	132,901	-	132,901	-
Préstamos a accionistas de una compañía no controlada	(39,146)	-	(39,146)	-
Intereses pagados y amortizaciones de créditos	(67,245)	(66,651)	(67,245)	(66,651)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	35,197	(67,303)	35,197	(67,303)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	40,552	(8,645)	40,552	(8,645)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	102,804	288,015	102,804	288,015
Efectivo y equivalentes al final del periodo	143,356	279,370	143,356	279,370
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	-	-
Total Efectivo al final del periodo	143,356	279,370	143,356	279,370

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 1T19 consideran 5,549 habitaciones hoteleras de un total en operación de 5,916. La integración de las 367 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁷
- ii) El efecto de 104 habitaciones menos durante el periodo relacionadas con:
 - a. 40 habitaciones de las 144 habitaciones del *Hyatt Place Aguascalientes* estuvieron disponibles durante el trimestre, ya que este fue incorporado en marzo (104 habitaciones menos)

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

Habitaciones 1T19	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,738	1,811	5,549
Club Vacacional	53	210	263
No Disponibles	-	104	104
En Remodelación	-	-	-
Total Habitaciones	3,791	2,125	5,916

⁷263 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.