

# Presentación Corporativa

## Febrero 2024

Santa Fe  
grupo | hotelero



**Ticker:** HOTEL (BMV)

**Enfoque:** Una empresa líder del sector hotelero enfocada en adquirir, convertir, operar hoteles propios y de terceros y desarrollar.

**Krystal:** Marca propia mexicana con más de 36 años de reconocimiento que es una ventaja competitiva importante

**Sólido Equipo Directivo:** abundante experiencia hotelera con una trayectoria comprobada que han trabajado juntos por más de 20 años

 26 Hoteles  6,258 Habitaciones  15 Ciudades  +3,400 Empleados



Hilton Garden Inn Monterrey  
Aeropuerto



Krystal Urban Cancún



El Lic. Francisco Zinser, comentó:

2023 fue un año con un crecimiento saludable en ingresos y rentabilidad. En el último trimestre, nuestro hotel, Krystal Beach Acapulco se vio afectado por el huracán Otis. Este evento tuvo un impacto en nuestros resultados trimestrales y seguirá impactando hasta finales de 2024. En cuanto a los indicadores operativos de los hoteles propiedad de la Compañía, en 2023 aumentamos nuestro RevPAR en un 12 por ciento, impulsado por un aumento de 9 por ciento en el ADR combinado con una expansión de 1.6 puntos porcentuales en la ocupación en comparación con 2022. Los ingresos totalizaron Ps. 2,959 millones para 2023, un aumento de 12 por ciento en comparación con 2022. El EBITDA fue de Ps. 840 millones en el año, un aumento de 12 por ciento en comparación con 2022. Pudimos lograr estos resultados a pesar de una disminución en el turismo en México, impulsada por caídas en el tráfico aeroportuario que comenzaron en abril.

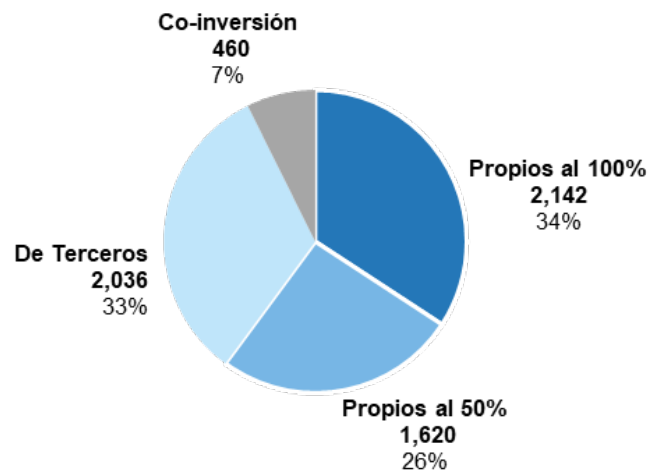
Hace apenas unos días, anunciamos que el hotel Krystal Grand Puerto Vallarta se convertirá en el Breathless Puerto Vallarta Resort & Spa by Hyatt, un resort de categoría Gran Turismo. Se espera que la conversión concluya en el segundo trimestre de 2025 y ofrecerá 451 lujosas habitaciones y suites. El resort es la última incorporación a la colección de marca Breathless Resorts & Spa, que incluye propiedades bajo esta marca en México, República Dominicana y Jamaica. Breathless Resorts & Spas ofrece una experiencia auténtica infundada de originalidad y la combinación ideal de relajación y entretenimiento solo para adultos.

Por último, me gustaría mencionar que ninguno de estos logros habría sido posible sin el apoyo de nuestros colaboradores dedicados, nuestro experimentado equipo de gestión y la confianza depositada en nosotros por nuestros inversionistas.

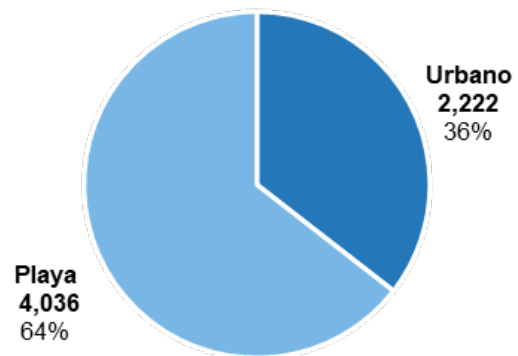
# Un Vistazo a HOTEL



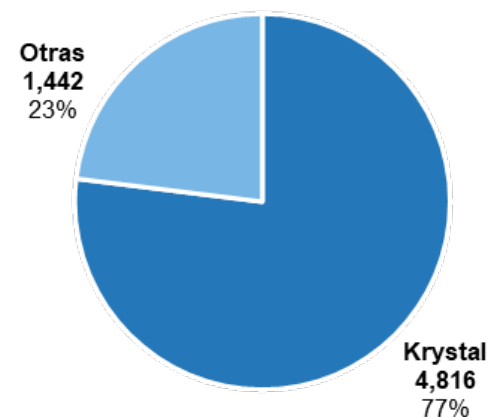
## Propiedad



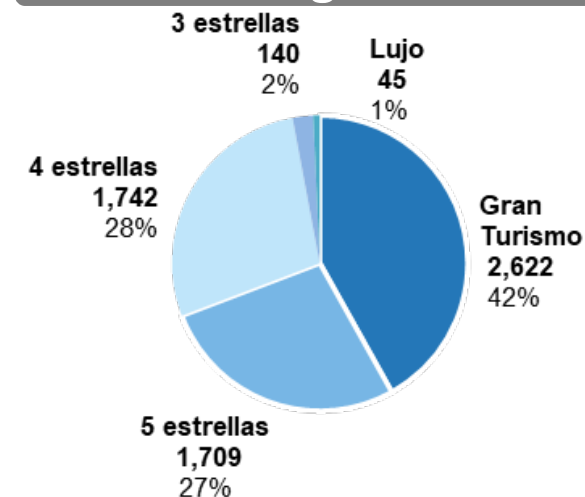
## Segmento



## Marca



## Categoría



Portafolio de 26 hoteles con 6,258 habitaciones:

15 propios y 11 con contratos de operación para terceros  
25 operando y 1 en construcción



Krystal Grand Los Cabos

# Arquitectura de la Marca Krystal®



**6** Ciudades  
**6** Hoteles  
**1,955**  
Habitaciones  
Playa y  
Urbano  
Gran  
Turismo



**5** Ciudades  
**5** Hoteles  
**1,709**  
Habitaciones  
Playa y  
Urbano  
5 Estrellas



**5** Ciudad  
**5** Hoteles  
**752**  
Habitaciones  
Urbano  
4 Estrellas



**1** Ciudad  
**1** Hoteles  
**400**  
Habitaciones  
Playa  
4 Estrellas



**KRYSTAL**

**17**  
Hoteles  
**4,816**  
Habitaciones

*Nota: Datos incluyen hoteles propios, contratos de operación para terceros y hoteles en construcción*



# Nuestra Huella Geográfica

**1 CDMX Y ÁREA METROPOLITANA**  
Hyatt Regency Insurgentes Mexico City  
Krystal Grand Suites  
Krystal Satélite María Bárbara  
Krystal Urban Aeropuerto CDMX

**2 MONTERREY**  
Krystal Urban Monterrey  
Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto  
Krystal Monterrey

**3 GUADALAJARA**  
Krystal Urban Guadalajara

**4 SAN MIGUEL DE ALLENDE**  
Krystal Grand San Miguel de Allende

**5 IRAPUATO**  
Ibis Irapuato

**6 TABASCO**  
Hampton Inn & Suites Paraíso, Tabasco

**7 CIUDAD JUÁREZ**  
Krystal Urban Ciudad Juárez

**8 CANCÚN Y RIVIERA MAYA**  
Krystal Grand Punta Cancún  
Krystal Urban Cancún Centro  
Mahekal Beach Resort  
Krystal Resort Cancún  
SLS Cancún  
Secrets Tulum

**9 PUERTO VALLARTA**  
Krystal Resort Puerto Vallarta  
Hilton Puerto Vallarta

**10 NUEVO VALLARTA**  
Krystal Grand Nuevo Vallarta

**11 LOS CABOS**  
Krystal Grand Los Cabos

**12 IXTAPA**  
Krystal Resort Ixtapa

**13 ACAPULCO**  
Krystal Beach Acapulco

**14 LEÓN**  
Hyatt Centric Campestre León

**15 AGUASCALIENTES**  
Hyatt Place Aguascalientes



# Propiedades incorporadas desde la OPA



**Krystal Grand Los Cabos**  
Abrió 2T17  
454 Habitaciones  
Propio @ 50%



**Breathless Tulum**  
En Construcción  
326 Habitaciones  
Tercero



**Krystal Grand Nuevo Vallarta**  
Abrió 4T17  
480 Habitaciones  
Propio @ 50%



**Krystal Urban Cancún**  
Abrió 4T14  
246 Habitaciones  
Tercero



**Hyatt Place Aguascalientes**  
Abrió 1T19  
144 Habitaciones  
Tercero



**Ibis Irapuato**  
Abrió 2T17  
140 Habitaciones  
Tercero



**Krystal Satelite Maria Bárbara**  
Abrió 2T15  
215 Habitaciones  
Propio



**Paraíso, Tabasco**  
Abrió 4T15  
117 Habitaciones  
Tercero



**Hilton Garden Inn Monterrey Aeropto.**  
Abrió 3T15  
134 Habitaciones  
Coinversión @15%



**Krystal Aeropuerto CDMX**  
4T15  
96 Habitaciones  
Tercero

**3,915 Habitaciones agregadas desde OPA**

**% Estrategia 3+3: 86%**

**% Marca Krystal: 58%**

**% Destino Urbano: 50%**

**% Destino Playa: 50%**

**% Conversión de uso: 7%**

**Krystal Urban Guadalajara**  
Abrió 2T16  
140 Habitaciones  
Propio



**Krystal Monterrey**  
Abrió 1T17  
207 Habitaciones  
Tercero



**Hyatt Regency Insurgentes CDMX**  
En Construcción  
201 Habitaciones  
Propio @ 50%



**Hyatt Centric León Campestre**  
Abrió 3T18  
140 Habitaciones  
Propio @50%



**Krystal Grand Suites CDMX**  
Abrió 3T17  
200 Habitaciones  
Propio @ 50%



**Krystal Grand San Miguel de Allende**  
Abrió 3T23  
22 Habitaciones  
Propio @ 100%



**Mahekal Beach Resort**  
Abrió 4T22  
195 Habitaciones  
Propio @ 50%



**SLS Cancún**  
Abrió 1T21  
45 Habitaciones  
Tercero



# Otras Marcas que Operamos





# Estrategia de Negocios Probada



- **Crecimiento:** vía adquisiciones y conversiones de uso con foco en :

## Foco Geográfico 3x3

- Ciudad de Mexico, Monterrey y Guadalajara
- Cancún/R. Maya, Puerto Vallarta/R. Nayarit y Los Cabos



- **Capacidad Operativa:** apalancar nuestras habilidades para continuar generando resultados extraordinarios.



- **Optimizar la Utilización de Activos:** crear oportunidades adicionales de ingresos dentro de nuestras propiedades



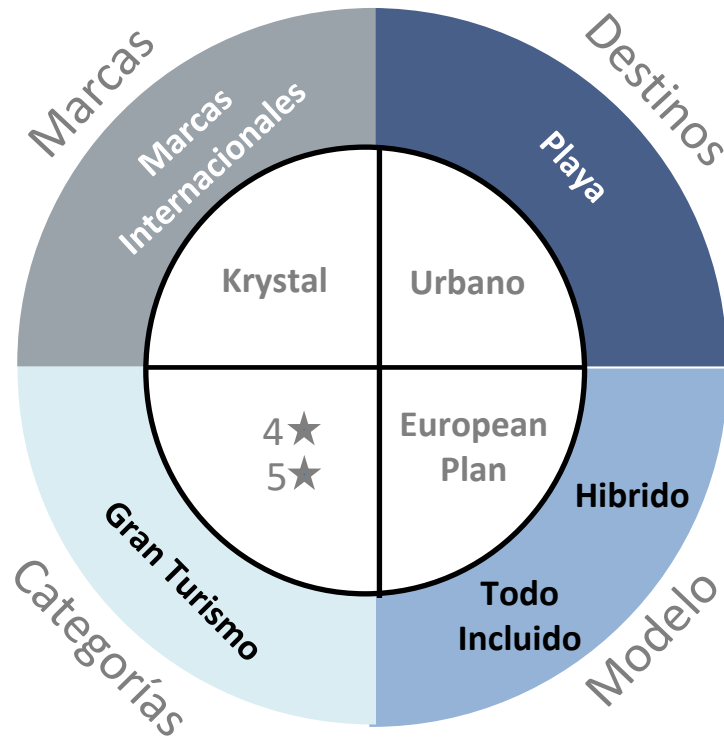
- **Krystal:** Marca Mexicana que continuará creciendo, considerando que más de 2/3 partes de nuestros clientes son nacionales.



- **Operación para Terceros:** Maximizar los retornos de los dueños de los hoteles, incrementar nuestra red y expandir nuestros márgenes



- **Retornos para inversionistas:** Enfocados en crecimiento sustentable



- **Marca Krystal:** valor, escala y rentabilidad, más de 5 mil millones de pesos invertidos en activos Krystal en los últimos 5 años por parte de GHSF y sus inversionistas
- **Alta Penetración Nacional:** 65% clientes nacionales
- **Portafolio Contra-cíclico:** debido a nuestro balance entre destinos
- **Diversificación:** Manejo de diferentes categorías, destinos y marcas
- **Personal Multifuncional:** nos permiten ser más eficientes. Nuestro EPAR (Empleados por habitación disponible) es 0.6 cuando en México el promedio es aproximadamente 1. ~40% de nuestros empleados son variables.

# Modelos de Negocio y Canales de Distribución Diversificados

HOTEL ha creado diferentes productos y conceptos que permiten posicionar y mantener las marcas dentro de la preferencia de los mercados nacionales e internacionales

## Ejemplos de Esquemas Comerciales



### Plan Europeo

- Krystal Grand Suites
- Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto
- Krystal Beach Acapulco

### Hibrido (Plan Europeo y Todo Incluido)

- Krystal Resort Ixtapa
- Krystal Resort Puerto Vallarta

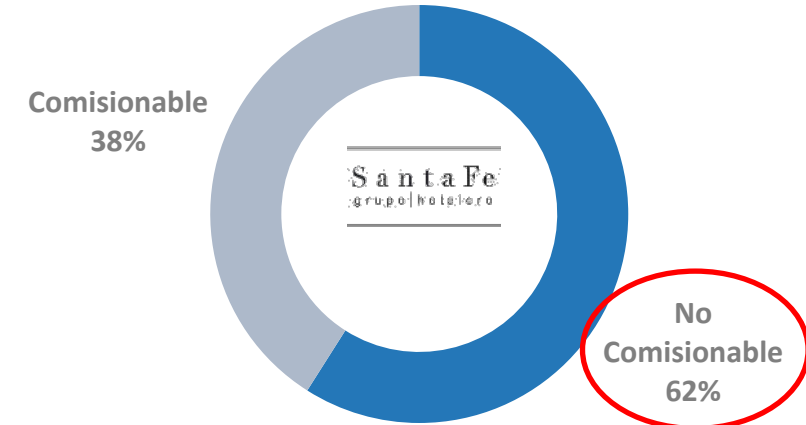
### Todo Incluido

- Hilton Puerto Vallarta
- Krystal Grand Los Cabos
- Krystal Grand Nuevo Vallarta

HOTEL presenta grandes oportunidades de crecimiento a través de nuestra pagina web lo cual mejora la rentabilidad

## Diversidad de Canales de Distribución

### Hoteles Urbanos



### Hoteles de Playa



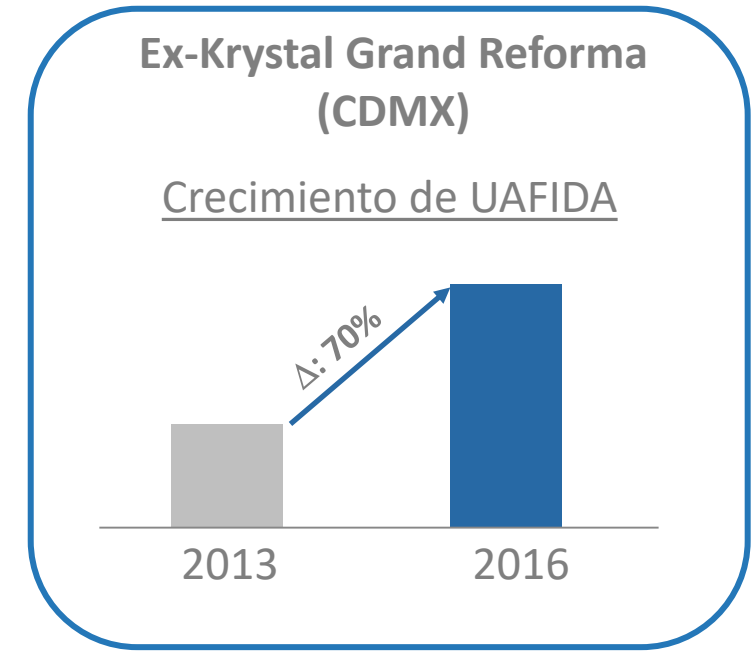
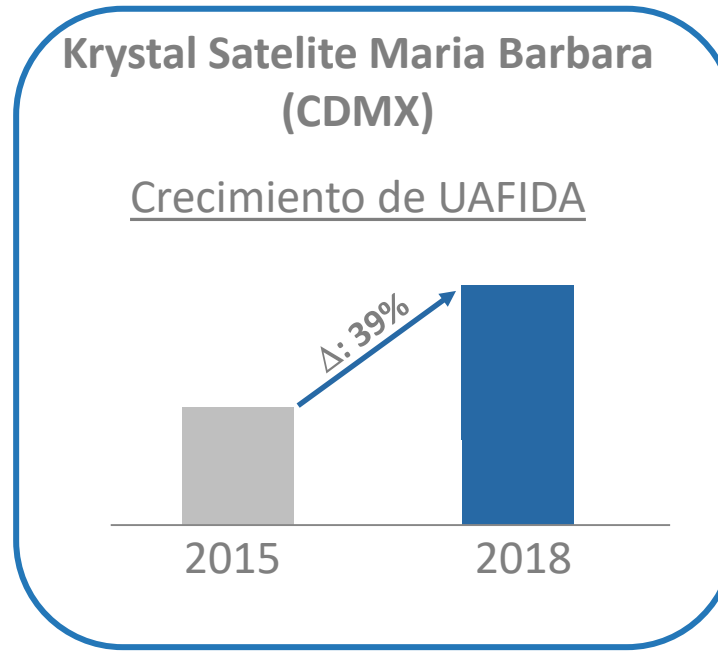
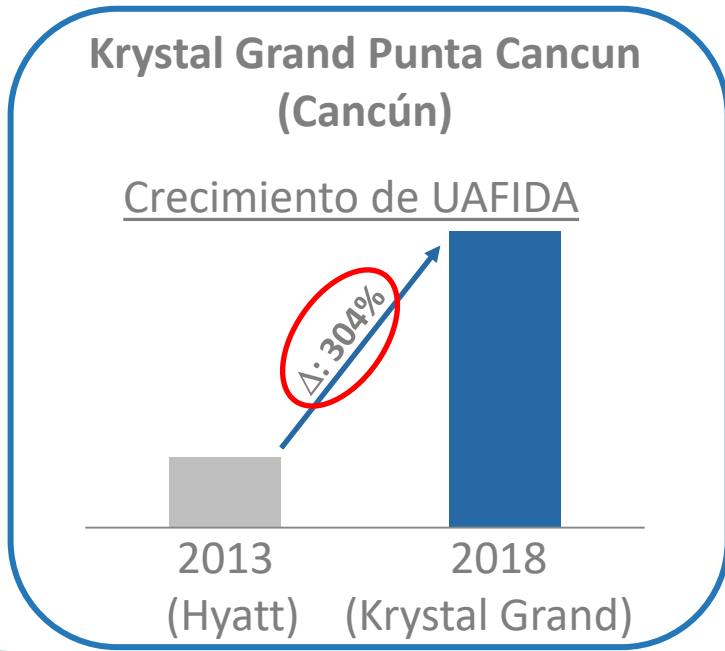
# Casos de éxito en Turnaround de Adquisiciones



En HOTEL nos enfocamos en hacer turnaround a hoteles mal manejados a través de:

- Mejorar los ingresos con planes de ventas y marketing
- Mejorar la rentabilidad a través de sinergias de costos y eficiencias operacionales
- Mejorar los estándares de calidad
- Equipos de top & bottom line analizando e implementado nuestra estrategia

Ejemplos de Turnaround:



En HOTEL cuando abrimos una nueva propiedad nos enfocamos en:

- Llegar al punto de equilibrio para que la propiedad comience a generar retornos en el menor tiempo posible
- Aumentar las ocupaciones para ser más rentables, buscando llegar arriba de un 60%
- Estabilizar el UAFIDA arriba del 30%

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Punto de Equilibrio | 3 a 6 meses   |
| Ocupación >60%      | 12 a 18 meses |
| Margen UAFIDA >30%  | 12 a 24 meses |



Krystal Urban Guadalajara



Hilton Puerto Vallarta

# Hyatt Regency Insurgentes Mexico City

- Abrió en abril 2023
- Dueños del 50%
- Edificio incluye:
  - 201 Suites Gran Turismo
  - 111 habitaciones condo-hotel
  - Experiencia gourmet
  - Estacionamiento
- Costo de ~160 mil dólares por habitación



# Mahekal Beach Resort

- 50% Propiedad
- 195 Habitaciones
- Ubicación inmejorable en Playa del Carmen con frente de playa
- Adquirido en Diciembre 2022
- Inversión por habitación de US\$ 287 mil



mahekal  
beach resort



# Secrets Tulum Resort & Beach Club

- 25% Propiedad
- 326 Habitaciones
- Abrió en octubre 2023
- Inversión por habitación de US\$ 184 mil
- Cuenta con Spa y Beach Club





# Krystal Grand San Miguel de Allende

- 100% Propiedad
- 22 Habitaciones
- Abrió agosto 2023



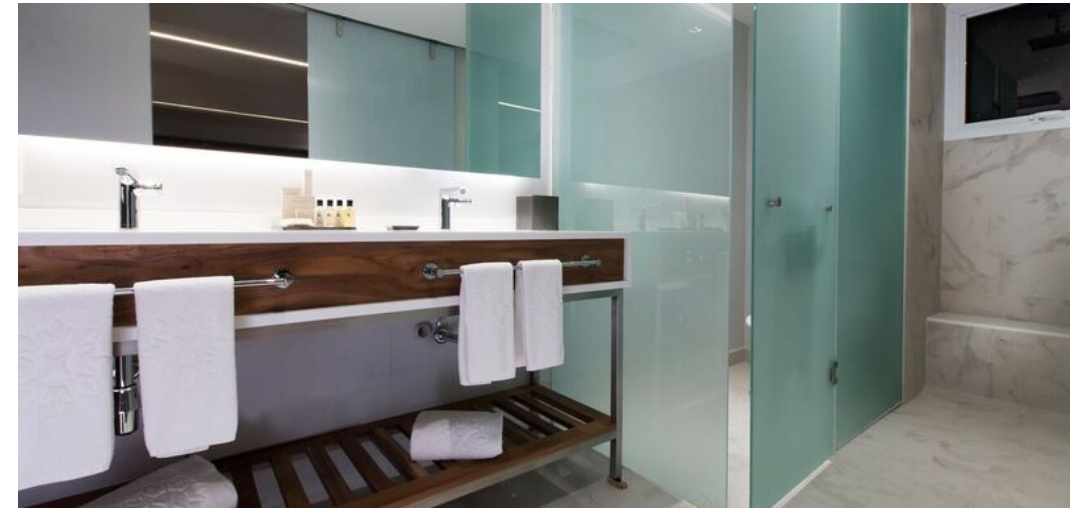
# Hyatt Centric León Campestre

- Dueños del 50%
- 140 habitaciones de 5 estrellas
- Ubicado en “Puerta Bajío”, un desarrollo Inmobiliario con centro comercial, oficinas, condominios y hotel.
- Costo ~140 mil dólares por habitación



# Krystal Grand Suites (CDMX)

- Dueños del 50%
- Habitaciones de Gran Turismo
- Costo ~170 mil dólares por habitación considerando que es un producto tipo Suite que incluye cocinetas y mayor metraje



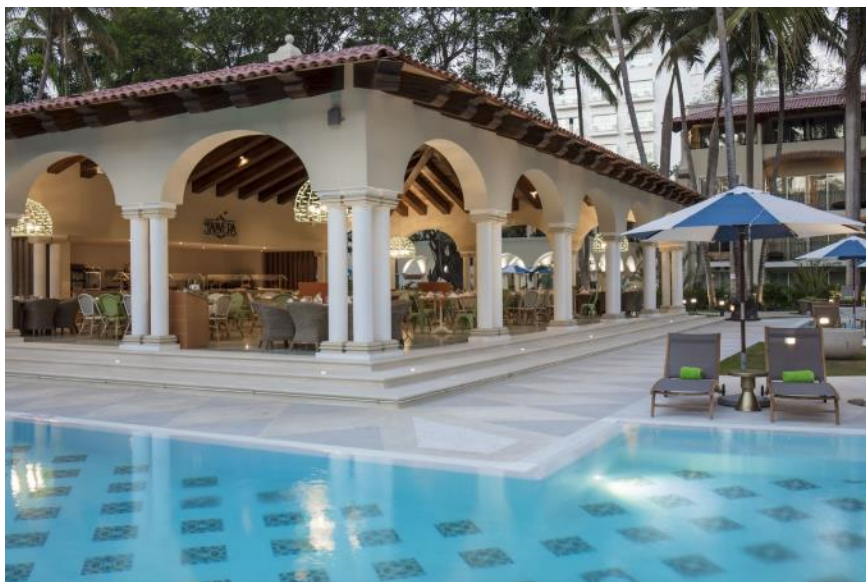
# Krystal Grand Punta Cancún - Expansión Torre Altitude

- 100 suites Gran Turismo
- 34% de incremento de inventario de cuartos
- El hotel tiene un ADR 50% mayor que el promedio de nuestro portafolio
- Costo ~115 mil dólares por habitación (No incluye costo de terreno y áreas comunes preexistentes)



# The Hacienda en Krystal Altitude Puerto Vallarta

- 192 nuevas habitaciones (Hilton Hacienda)
- Dueños al 100%
- 74% de incremento en inventario de habitaciones
- Costo ~140 mil dólares por habitación

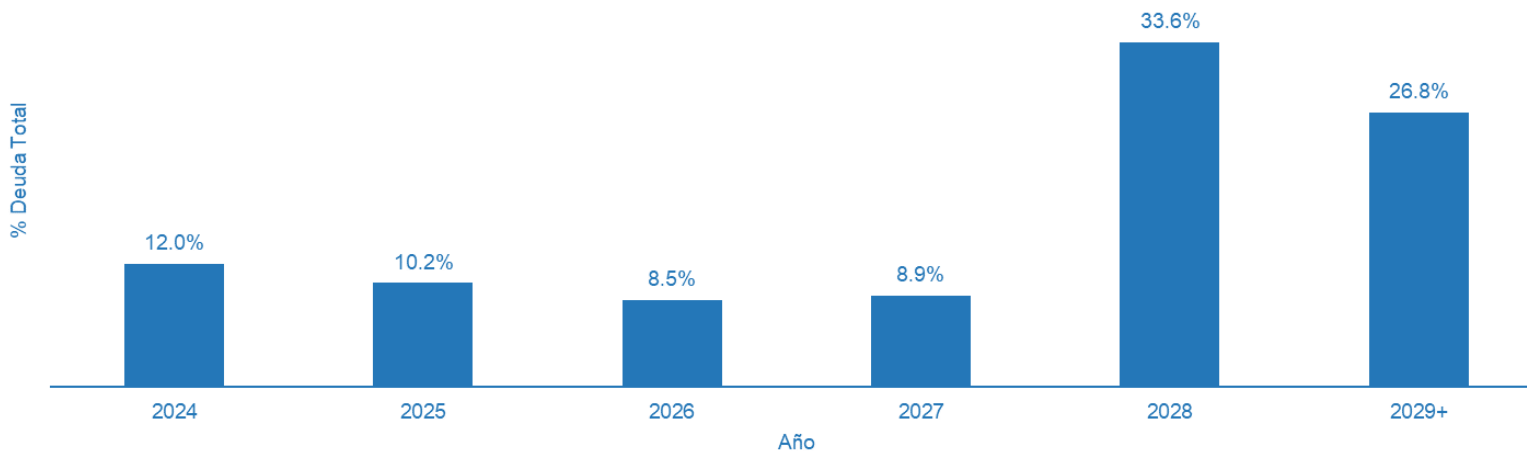


# Posición Financiera

- Nuestro apalancamiento es de 3.0x Deuda Neta a UAFIDA
- Nuestra deuda esta 76% denominada en dólares.

| Año Completo 2023 | MXN    | USD   |
|-------------------|--------|-------|
| Deuda             | 23.9%  | 76.1% |
| Costo Deuda Prom. | 14.52% | 8.46% |
| Ingresos          | 67.6%  | 32.4% |
| Flujo Operativo   | 6.7%   | 93.3% |

Perfil de Vencimientos de la Deuda de Grupo Hotelero Santa Fe  
al 31 de diciembre de 2023



Krystal Urban Monterrey

## Resultados 4T23:

- Los Ingresos disminuyeron 4.2% a Ps. 710 millones
- La ocupación del portafolio propio fue 65.3%
- ADR fue 1,677 del portafolio propio
- La UAFIDA disminuyó 16.3% a Ps. 180 millones

## Resultados Año Completo 2023:

- Los Ingresos aumentaron 11.6% a Ps. 2,959 millones
- La ocupación del portafolio propio fue 64.3%
- ADR fue 1,661 del portafolio propio.
- La UAFIDA incrementó 12.1% a Ps. 840 millones



Krystal Satellite Maria Barbara



Krystal Urban Monterrey

# Porque Invertir en HOTEL



- Disciplinados en la valuación de las adquisiciones para maximizar retornos para nuestros inversionistas.
- Tenemos mayor flexibilidad que las Fibras por lo que hemos logrado cerrar negociaciones muy favorables incluyendo adquisiciones, asociaciones y operación de hoteles de terceros
- Portafolio Diversificado por destinos y categorías.
- Nuestra Marca Krystal como ventaja competitiva
- El crecimiento será impactado positivamente por la incorporación de las habitaciones que se encuentran en maduración y construcción o expansión
- Hemos cumplido y en algunos casos excedido nuestras promesas de la OPA y del follow-on

Santa Fe  
grupo | hotelero



KRYSTAL  
HOTELS & RESORTS



HOTEL



## Estados Financieros y anexos



Krystal Resort Ixtapa



Krystal Urban Ciudad Juarez

# Estado de Resultados

| Cifras en miles de Pesos<br>Estado de Resultados     | Cuarto Trimestre |                |                 |               | Acumulado enero - diciembre |                  |                |             |
|--|------------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------------------|------------------|----------------|-------------|
|  | 2023             | 2022           | Var.            | % Var.        | 2023                        | 2022             | Var.           | % Var.      |
| Ingresos Por Habitaciones                            | 347,063          | 366,683        | (19,619)        | (5.4)         | 1,455,751                   | 1,302,470        | 153,281        | 11.8        |
| Ingresos Por Alimentos y Bebidas                     | 290,031          | 294,901        | (4,870)         | (1.7)         | 1,215,912                   | 1,017,326        | 198,585        | 19.5        |
| Otros Ingresos de Hoteles                            | 38,427           | 36,154         | 2,273           | 6.3           | 150,578                     | 200,097          | (49,519)       | (24.7)      |
| Ingresos de Club Vacacional                          | 10,264           | 20,158         | (9,893)         | (49.1)        | 46,806                      | 46,675           | 131            | 0.3         |
| Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros | 24,113           | 23,002         | 1,111           | 4.8           | 90,160                      | 85,750           | 4,410          | 5.1         |
| <b>Ingresos Totales</b>                              | <b>709,898</b>   | <b>740,897</b> | <b>(30,998)</b> | <b>(4.2)</b>  | <b>2,959,207</b>            | <b>2,652,319</b> | <b>306,889</b> | <b>11.6</b> |
| Costos y Gastos Operativos                           | 364,935          | 427,076        | (62,141)        | (14.6)        | 1,439,305                   | 1,343,045        | 96,259         | 7.2         |
| Administración y Ventas                              | 146,947          | 77,119         | 69,828          | 90.5          | 611,481                     | 496,574          | 114,907        | 23.1        |
| Otros Gastos   | 11,821           | 9,429          | 2,392           | 25.4          | 41,203                      | 35,917           | 5,286          | 14.7        |
| Costos Club Vacacional                               | 5,862            | 11,785         | (5,923)         | (50.3)        | 27,511                      | 27,632           | (121)          | (0.4)       |
| Depreciación   | 76,455           | 74,911         | 1,544           | 2.1           | 307,314                     | 281,203          | 26,111         | 9.3         |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                         | <b>606,020</b>   | <b>600,321</b> | <b>5,699</b>    | <b>0.9</b>    | <b>2,426,814</b>            | <b>2,184,371</b> | <b>242,443</b> | <b>11.1</b> |
| <b>Total Gastos No Recurrentes</b>                   | <b>119,727</b>   | <b>105,630</b> | <b>14,097</b>   | <b>13.3</b>   | <b>152,145</b>              | <b>113,358</b>   | <b>38,788</b>  | <b>34.2</b> |
| <b>UAFIDA</b>  | <b>180,333</b>   | <b>215,487</b> | <b>(35,154)</b> | <b>(16.3)</b> | <b>839,708</b>              | <b>749,151</b>   | <b>90,557</b>  | <b>12.1</b> |
| Margen de UAFIDA (%)                                 | 25.4%            | 29.1%          | (3.7 pt)        | (3.7 pt)      | 28.4%                       | 28.2%            | 0.1 pt         | 0.1 pt      |
| Utilidad por venta de subsidiarias                   | 3,223            | -              | 3,223           | NA            | (310,331)                   | -                | (310,331)      | NA          |
| <b>Utilidad de Operación</b>                         | <b>(15,849)</b>  | <b>34,945</b>  | <b>(50,795)</b> | <b>NA</b>     | <b>380,248</b>              | <b>354,590</b>   | <b>25,658</b>  | <b>7.2</b>  |
| Margen de Utilidad de Operación (%)                  | (2.2%)           | 4.7%           | (6.9 pt)        | (6.9 pt)      | 12.8%                       | 13.4%            | (0.5 pt)       | (0.5 pt)    |
| <b>Costo Financiero neto</b>                         | <b>31,794</b>    | <b>49,039</b>  | <b>(17,245)</b> | <b>(35.2)</b> | <b>20,254</b>               | <b>(12,455)</b>  | <b>32,709</b>  | <b>NA</b>   |
| Impuestos a la utilidad                              | 8,469            | 90,097         | (81,628)        | (90.6)        | 123,907                     | 147,445          | (23,538)       | (16.0)      |
| <b>Utilidad Neta</b>                                 | <b>5,226</b>     | <b>(5,022)</b> | <b>10,248</b>   | <b>NA</b>     | <b>592,896</b>              | <b>198,304</b>   | <b>394,592</b> | <b>NA</b>   |
| Margen de Utilidad Neta (%)                          | 0.7%             | (0.7%)         | 1.4 pt          | 1.4 pt        | 20.0%                       | 7.5%             | 12.6 pt        | 12.6 pt     |
| <b>Ganancias atribuibles a :</b>                     |                  |                |                 |               |                             |                  |                |             |
| Propietarios de la compañía                          | 29,010           | (7,597)        | 36,608          | NA            | 521,780                     | 162,385          | 359,394        | NA          |
| Participación no controladora                        | (23,784)         | 2,576          | (26,360)        | NA            | 71,117                      | 35,919           | 35,197         | 98.0        |



# Balance General

Cifras en miles de Pesos

| Resumen del Balance General                               | Dec-23            | Dec-22            | Var.             | Var %          |
|---|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo                       | 271,834           | 444,223           | (172,389)        | (38.8%)        |
| Cuentas por cobrar y otros activos circulantes            | 283,677           | 265,994           | 17,683           | 6.6%           |
| Impuestos acreditables                                    | 245,739           | 330,361           | (84,622)         | (25.6%)        |
| Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional CP | 35,779            | 44,140            | (8,360)          | (18.9%)        |
| Activos mantenidos para su venta                          | -                 | 818,026           | (818,026)        | N/A            |
| Inventario de departamentos                               | 713,588           | -                 | 713,588          | N/A            |
| <b>Total del activo circulante</b>                        | <b>1,550,617</b>  | <b>1,902,743</b>  | <b>(352,126)</b> | <b>(18.5%)</b> |
| Efectivo restringido                                      | 137,702           | 155,761           | (18,059)         | (11.6%)        |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                            | 8,619,472         | 7,750,859         | 868,613          | 11.2%          |
| Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)           | -                 | 1,531,012         | (1,531,012)      | N/A            |
| Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional LP | 264,517           | 252,355           | 12,162           | 4.8%           |
| Otras Partidas de activo no circulante                    | 1,062,779         | 849,722           | 213,057          | 25.1%          |
| <b>Total del activo no circulante</b>                     | <b>10,084,471</b> | <b>10,539,709</b> | <b>(455,238)</b> | <b>(4.3%)</b>  |
| <b>Total Activo</b>                                       | <b>11,635,087</b> | <b>12,442,452</b> | <b>(807,365)</b> | <b>(6.5%)</b>  |
| Vencimientos circulantes de la deuda                      | 357,785           | 405,295           | (47,510)         | (11.7%)        |
| Ingresos por diferir Club Vacacional CP                   | 47,410            | 40,786            | 6,624            | 16.2%          |
| Otros pasivos circulantes                                 | 755,250           | 680,358           | 74,892           | 11.0%          |
| Pasivos mantenidos para su venta                          | -                 | 100,997           | (100,997)        | N/A            |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                        | <b>1,160,446</b>  | <b>1,227,436</b>  | <b>(66,990)</b>  | <b>(5.5%)</b>  |
| Deuda a largo plazo                                       | 2,542,323         | 3,330,627         | (788,304)        | (23.7%)        |
| Otros pasivos no circulantes                              | 1,110,720         | 1,026,981         | 83,739           | 8.2%           |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>                     | <b>3,653,042</b>  | <b>4,357,608</b>  | <b>(704,566)</b> | <b>(16.2%)</b> |
| <b>Total del capital contable</b>                         | <b>6,821,599</b>  | <b>6,857,408</b>  | <b>(35,809)</b>  | <b>(0.5%)</b>  |
| <b>Total Pasivo y Capital</b>                             | <b>11,635,087</b> | <b>12,442,452</b> | <b>(807,365)</b> | <b>(6.5%)</b>  |



| Cifras en miles de Pesos<br>Flujo de Efectivo                        | Cuarto Trimestre |                  |                  |               | Acumulado Enero-Diciembre |                  |                  |               |
|--|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------------------|------------------|------------------|---------------|
|  | 2023             | 2022             | Var.             | % Var.        | 2023                      | 2022             | Var.             | % Var.        |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>                |                  |                  |                  |               |                           |                  |                  |               |
| Utilidad neta  | 5,226            | (5,022)          | 10,248           | NA            | 592,896                   | 198,304          | 394,592          | NA            |
| Depreciación y amortización  | 76,455           | 74,911           | 1,544            | 2.1           | 307,314                   | 281,203          | 26,111           | 9.3           |
| Impuestos a la utilidad  | 8,469            | 90,097           | (81,628)         | (90.6)        | 123,907                   | 147,445          | (23,538)         | (16.0)        |
| Pérdida (utilidad) en cambios no realizada                           | (113,054)        | (137,209)        | 24,155           | (17.6)        | (363,474)                 | (173,517)        | (189,957)        | NA            |
| Gasto por Intereses, neto  | 49,321           | 36,427           | 12,894           | 35.4          | 249,770                   | 109,409          | 140,362          | NA            |
| Otros costos financieros   | 1,754            | 1,388            | 366              | 26.4          | 9,567                     | 9,849            | (282)            | (2.9)         |
| Participación no controladora  | (974)            | (1,091)          | 118              | (10.8)        | (5,970)                   | (3,615)          | (2,355)          | 65.2          |
| Ingresos por dividendos  | 18,750           | (5,000)          | 23,750           | NA            | -                         | (12,200)         | 12,200           | NA            |
| Utilidad en venta de subsidiarias                                    | 3,223            | -                | 3,223            | NA            | (310,331)                 | -                | (310,331)        | NA            |
| <b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>              | <b>49,172</b>    | <b>54,502</b>    | <b>(5,330)</b>   | <b>(9.8)</b>  | <b>603,680</b>            | <b>556,879</b>   | <b>46,801</b>    | <b>8.4</b>    |
| Capital de Trabajo   | 87,637           | 54,171           | 33,466           | 61.8          | 124,135                   | 84,166           | 39,970           | 47.5          |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>          | <b>136,809</b>   | <b>108,673</b>   | <b>28,136</b>    | <b>25.9</b>   | <b>727,815</b>            | <b>641,045</b>   | <b>86,770</b>    | <b>13.5</b>   |
| Partidas No Recurrentes  | (55,008)         | (78,706)         | 23,699           | (30.1)        | (135,781)                 | (70,066)         | (65,715)         | 93.8          |
| <b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>           | <b>81,801</b>    | <b>29,966</b>    | <b>51,835</b>    | <b>NA</b>     | <b>592,034</b>            | <b>570,979</b>   | <b>21,056</b>    | <b>3.7</b>    |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión                 | 60,214           | (1,300,207)      | 1,360,422        | NA            | 655,485                   | (1,875,240)      | 2,530,725        | NA            |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento            | (121,030)        | 941,828          | (1,062,857)      | NA            | (1,419,907)               | 1,204,159        | (2,624,066)      | NA            |
| <b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b> | <b>20,986</b>    | <b>(328,413)</b> | <b>349,399</b>   | <b>NA</b>     | <b>(172,388)</b>          | <b>(100,103)</b> | <b>(72,285)</b>  | <b>72.2</b>   |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo                        | 250,849          | 790,890          | (540,042)        | (68.3)        | 444,223                   | 564,723          | (120,500)        | (21.3)        |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>                  | <b>271,835</b>   | <b>462,477</b>   | <b>(190,642)</b> | <b>(41.2)</b> | <b>271,835</b>            | <b>464,620</b>   | <b>(192,785)</b> | <b>(41.5)</b> |
| <b>Efectivo de activos destinados para la venta</b>                  | -                | (20,397)         | 20,397           | NA            | -                         | -                | -                | NA            |
| Efecto de revaluación sobre el efectivo                              | -                | 2,143            | (2,143)          | NA            | -                         | (20,397)         | 20,397           | NA            |
| <b>Total Efectivo al final del periodo</b>                           | <b>271,835</b>   | <b>444,223</b>   | <b>(172,388)</b> | <b>(38.8)</b> | <b>271,835</b>            | <b>444,223</b>   | <b>(172,388)</b> | <b>(38.8)</b> |

# Deuda Neta y Financiamientos

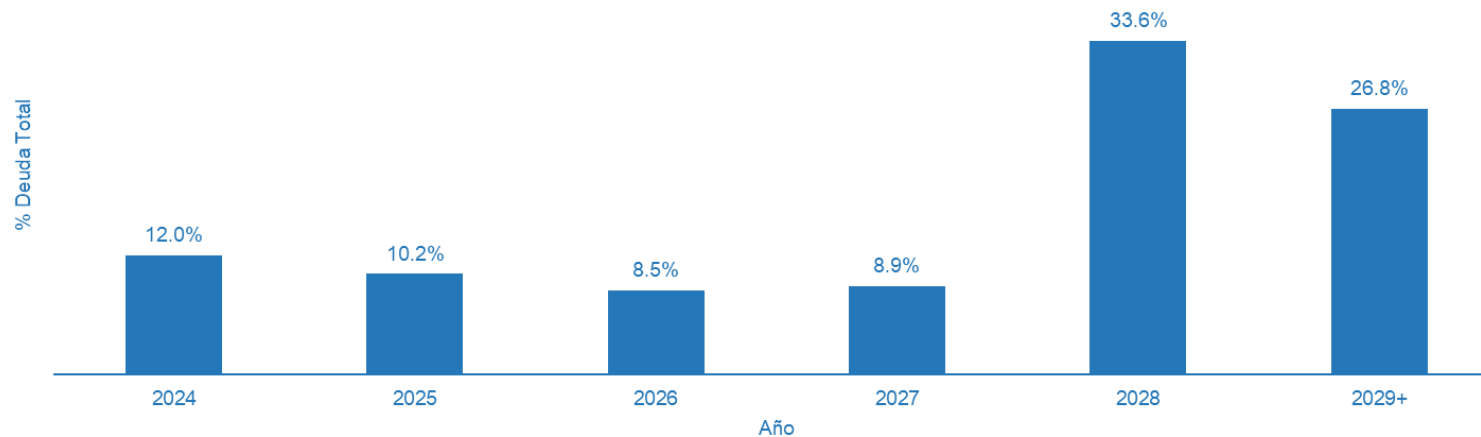
| Cifras en miles de Pesos            | Denominación en (moneda): |                  |                  |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
|                                     | Pesos                     | Dólares          | Total            |
| <b>Deuda*</b>                       |                           |                  |                  |
| Corto Plazo                         | 29,785                    | 328,000          | 357,785          |
| Largo Plazo                         | 662,600                   | 1,879,723        | 2,542,323        |
| <b>Total</b>                        | <b>692,384</b>            | <b>2,207,723</b> | <b>2,900,108</b> |
| % Total                             | 23.9%                     | 76.1%            | 100.0%           |
| Tasa Promedio del pasivo financiero | 14.52%                    | 8.46%            | 9.90%            |
| Efectivo y equivalentes             | 190,954                   | 80,880           | 271,834          |
| Efectivo restringido                | 27,842                    | 109,860          | 137,702          |
| <b>Caja y bancos**</b>              | <b>218,796</b>            | <b>190,740</b>   | <b>409,536</b>   |
| <b>Deuda Neta</b>                   | <b>473,588</b>            | <b>2,016,983</b> | <b>2,490,572</b> |

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de diciembre 2023) 3.0x

\*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 diciembre de 2023



# Cobertura Cambiaria

## Cifras en miles de pesos

## Cuarto Trimestre 2023

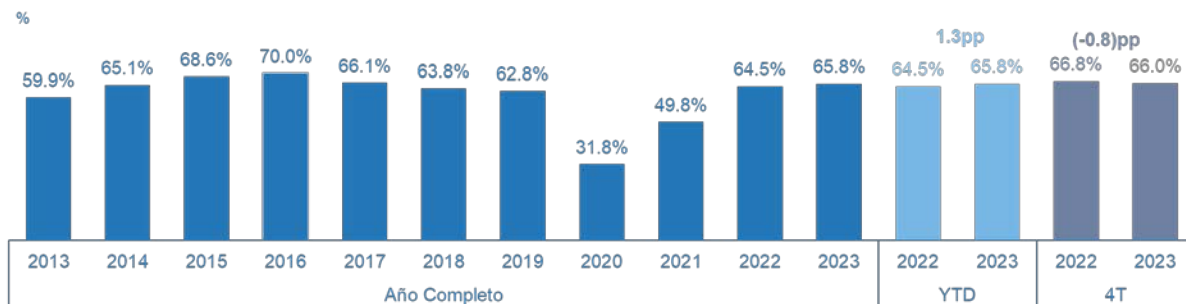
## Año Completo 2023

| Análisis Cobertura Cambiaria              | Cuarto Trimestre 2023 |                   |                | Año Completo 2023   |                   |                  |
|---|-----------------------|-------------------|----------------|---------------------|-------------------|------------------|
|   | Denominado en Pesos   | Denominado en USD | Total en Pesos | Denominado en Pesos | Denominado en USD | Total en Pesos   |
| Ingresos Totales                          | 503,193               | 206,705           | <b>709,898</b> | 2,000,827           | 958,380           | <b>2,959,207</b> |
| % de Ingresos Totales                     | 70.9%                 | 29.1%             | <b>100.0%</b>  | 67.6%               | 32.4%             | <b>100.0%</b>    |
| ( - ) Total Costos y Gastos               | 549,909               | 56,111            | <b>606,020</b> | 2,179,865           | 246,949           | <b>2,426,814</b> |
| ( - ) Gastos No Recurrentes               | 47,950                | -                 | <b>47,950</b>  | 77,145              | -                 | <b>77,145</b>    |
| <b>Utilidad de Operación</b>              | <b>(94,666)</b>       | <b>150,594</b>    | <b>55,928</b>  | <b>(256,183)</b>    | <b>711,431</b>    | <b>455,248</b>   |
| ( + ) Depreciación                        | 76,445                | -                 | <b>76,445</b>  | 307,314             | -                 | <b>307,314</b>   |
| <b>Flujo de Operación</b>                 | <b>(18,221)</b>       | <b>150,594</b>    | <b>132,373</b> | <b>51,131</b>       | <b>711,431</b>    | <b>762,562</b>   |
| % de Flujo de Operación Total             | (13.8%)               | 113.8%            | <b>100.0%</b>  | 6.7%                | 93.3%             | <b>100.0%</b>    |
| Interés                                   | 19,056                | 52,269            | <b>71,325</b>  | 87,556              | 211,015           | <b>298,571</b>   |
| Capital                                   | 1,417                 | 53,545            | <b>54,962</b>  | 84,337              | 226,651           | <b>310,988</b>   |
| <b>Total Servicio de Deuda</b>            | <b>20,473</b>         | <b>105,814</b>    | <b>126,287</b> | <b>171,893</b>      | <b>437,666</b>    | <b>609,559</b>   |
| Ratio de Cobertura de Intereses 1         | (1.0x)                | 2.9x              | <b>1.9x</b>    | 0.6x                | 3.4x              | <b>2.6x</b>      |
| Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2 | (0.9x)                | 1.4x              | <b>1.0x</b>    | 0.3x                | 1.6x              | <b>1.3x</b>      |

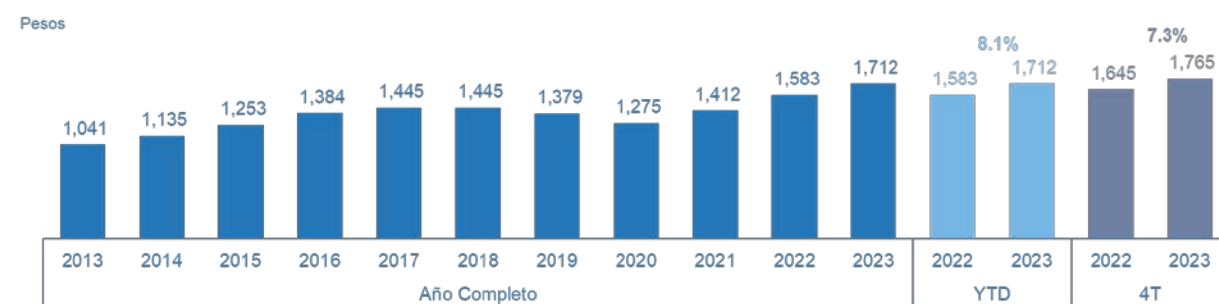
1) Flujo de Operación / Interés; 2) Flujo de Operación / Total Servicio de Deuda.

# Métricas Operativas Clave

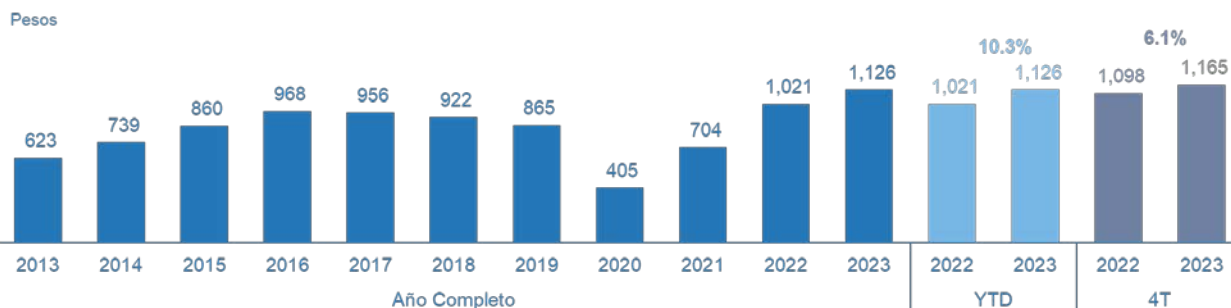
## Ocupación (%)



## ADR (\$)



## RevPAR (\$)



Krystal Grand Puerto Vallarta

# Cronograma HOTEL

Grupo Chartwell se une a Nexxus Capital y Walton St. Capital para la creación de Grupo Hotelero Santa Fe



2010

La Compañía se hace pública con una OPA en la BMV por Ps. 750 millones bajo el ticker HOTEL.



2014

HOTEL ejecuta un follow-on por Ps. 1,832 millones, alcanzando un float de 46% y mejorando el volumen diario en 13 veces



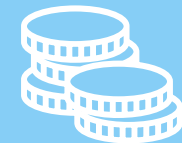
2016

HOTEL anuncia un aumento de capital por Ps. 500 millones con la emisión de 125 millones de acciones para accionistas actuales



2020

HOTEL anuncia un aumento de capital por Ps. 400 millones con la emisión de 100 millones de acciones para accionistas actuales



2022



# Krystal Urban Guadalajara - Conversión de uso





**Maximilian Zimmermann**

Director de Relación con  
Inversionistas y Sustentabilidad  
[mzimmermann@gsf-hotels.com](mailto:mzimmermann@gsf-hotels.com)

+52 (55) 5261-0800

**Enrique Martínez Guerrero**

CFO  
[emartinez@gsf-hotels.com](mailto:emartinez@gsf-hotels.com)

Visita nuestra  
página:  
[www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com)



Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de Mexico



Krystal Resort Cancún