



Santa Fe
grupo | hotelero

HOTEL reporta un incremento de 77% de UAFIDA en el 1T23 con respecto al 1T22

Ciudad de México, a 24 de abril de 2023 – 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 2023 (“1T23”). 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

- La UAFIDA¹ del 1T23 aumentó 76.9%, de Ps. 169.3 millones en el 1T22 a Ps. 299.4 millones, impulsado por el crecimiento de los ingresos. La UAFIDA excluyendo el *Makehal Beach Resort* incrementó 41%.
- Los Ingresos Totales del 1T23 incrementaron 47.9%, de Ps. 589.1 millones en el 1T22 a Ps. 871.5 millones, debido a incrementos en los siguientes rubros: i) Ingresos por Habitaciones; ii) Ingresos de Alimentos y Bebidas; y, iii) Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- En el 1T23, la Utilidad Neta de HOTEL pasó de Ps. 105.2 millones en el 1T22 a Ps. 233.4 millones, atribuyéndose principalmente a la mayor Utilidad de Operación y menor Costos Financiero.
- El Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación para el 1T23 aumentó 69.7%, de Ps. 142.3 millones en el 1T22 a Ps. 241.5 millones, impulsado por los mayores ingresos.
- La razón de Deuda Neta/UAFIDA (UDM) fue de 3.4x al cierre del 1T23.
- El portafolio total de HOTEL ascendió a 6,159 habitaciones en operación al cierre del 1T23, un incremento de 3.3% en comparación con las 5,964 habitaciones del 1T22.
- El RevPAR² de los hoteles propios aumentó 42.4%, de Ps. 863 en el 1T22 a Ps. 1,229 en el 1T23, impulsado por un incremento de 10.6 puntos porcentuales en la tasa de ocupación, combinado con un alza de 20.0% en el ADR².

| Cifras en miles de Pesos | Primer Trimestre | | | | Acumulado enero - marzo | | | |
|--------------------------|------------------|---------|---------|---------|-------------------------|---------|---------|---------|
| | 2023 | 2022 | Var. | % Var. | 2023 | 2022 | Var. | % Var. |
| Ingresos | 871,480 | 589,059 | 282,421 | 47.9 | 871,480 | 589,059 | 282,421 | 47.9 |
| UAFIDA | 299,447 | 169,306 | 130,141 | 76.9 | 299,447 | 169,306 | 130,141 | 76.9 |
| Margen de UAFIDA | 34.4% | 28.7% | 5.6 pt | 5.6 pt | 34.4% | 28.7% | 5.6 pt | 5.6 pt |
| Utilidad de Operación | 213,927 | 98,840 | 115,087 | NA | 213,927 | 98,840 | 115,087 | NA |
| Utilidad Neta | 233,382 | 105,164 | 128,218 | NA | 233,382 | 105,164 | 128,218 | NA |
| Margen de Utilidad Neta | 26.8% | 17.9% | 8.9 pt | 8.9 pt | 26.8% | 17.9% | 8.9 pt | 8.9 pt |
| Flujo de Operación | 241,539 | 142,313 | 99,226 | 69.7 | 241,539 | 142,313 | 99,226 | 69.7 |
| Ocupación | 67.9% | 57.3% | 10.6 pt | 10.6 pt | 67.9% | 57.3% | 10.6 pt | 10.6 pt |
| ADR | 1,809 | 1,507 | 302 | 20.0 | 1,809 | 1,507 | 302 | 20.0 |
| RevPAR | 1,229 | 863 | 366 | 42.4 | 1,229 | 863 | 366 | 42.4 |

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

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

² RevPAR 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:

En este trimestre tuvimos un sólido desempeño, impulsado por el dinamismo de la industria turística en México y la incorporación del *Makehal Beach Resort*. Los hoteles resort continúan presentando un mejor desempeño que los hoteles urbanos y contribuyeron de manera importante a nuestra sólida generación de UAFIDA en el trimestre. Los hoteles urbanos también han registrado mejores resultados mes a mes, y estimamos que la ocupación de este componente del portafolio seguirá mejorando a lo largo del resto del año. Nuestra UAFIDA UDM al 31 de marzo de 2023 fue de Ps. 879.3 millones, por lo que nuestra razón de Deuda Neta a UAFIDA UDM fue de 3.4x, en línea con nuestra expectativa de mediano plazo.

Entrando a los resultados del primer trimestre, la ocupación fue del 68.9%, lo que representa una mejora de 9.9 puntos porcentuales con respecto al 1T22. El ADR incrementó 12.8% en comparación con el primer trimestre del año pasado, resultando en un incremento anual de 31.5% en el RevPAR. Los ingresos ascendieron a Ps. 871.5 millones, lo que supuso un aumento de 47.9% en comparación con el 1T22. La UAFIDA del trimestre fue de Ps. 299.4 millones, impulsada por los mayores ingresos.

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

Portafolio de Hoteles

| | Propiedad | Total Habitaciones | Propiedad | Tipo | Categoría | Ciudad | Estado |
|------------------------------|---|--------------------|-----------|--------|--------------|------------------|---------------------|
| 1 | Barceló Guadalajara | 450 | 100% | Urbano | Gran Turismo | Guadalajara | Jalisco |
| 2 | Krystal Urban Monterrey | 150 | 100% | Urbano | 4 estrellas | Monterrey | Nuevo León |
| 3 | Krystal Urban Cd. Juárez | 120 | 100% | Urbano | 4 estrellas | Ciudad Juárez | Chihuahua |
| 4 | Krystal Urban Cancún | 246 | 100% | Urbano | 4 estrellas | Cancún | Quintana Roo |
| 5 | Krystal Satélite María Bárbara | 215 | 100% | Urbano | 5 estrellas | Estado de México | Estado de México |
| 6 | Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto | 134 | 15% | Urbano | 4 estrellas | Monterrey | Nuevo León |
| 7 | Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco | 117 | - | Urbano | 4 estrellas | Paraíso | Tabasco |
| 8 | Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México | 96 | - | Urbano | 4 estrellas | Ciudad de México | Ciudad de México |
| 9 | Krystal Urban Guadalajara | 140 | 100% | Urbano | 4 estrellas | Guadalajara | Jalisco |
| 10 | Krystal Monterrey | 207 | - | Urbano | 5 estrellas | Monterrey | Nuevo León |
| 11 | Ibis Irapuato | 140 | - | Urbano | 3 estrellas | Irapuato | Guanajuato |
| 12 | Krystal Grand Suites Insurgentes | 150 | 50% | Urbano | Gran Turismo | Ciudad de México | Ciudad de México |
| 13 | Hyatt Place Aguascalientes | 144 | - | Urbano | 4 estrellas | Aguascalientes | Aguascalientes |
| 14 | Hyatt Centric Campestre León | 140 | 50% | Urbano | Gran Turismo | León | Guanajuato |
| Subtotal Urbano | | 2,449 | | | | | |
| 15 | Krystal Resort Cancún | 502 | - | Playa | 5 estrellas | Cancún | Quintana Roo |
| 16 | Krystal Resort Ixtapa | 255 | - | Playa | 5 estrellas | Ixtapa | Guerrero |
| 17 | Krystal Resort Puerto Vallarta | 530 | - | Playa | 5 estrellas | Puerto Vallarta | Jalisco |
| 18 | Krystal Altitude Vallarta | 451 | 100% | Playa | Gran Turismo | Puerto Vallarta | Jalisco |
| 19 | Krystal Beach Acapulco | 400 | 100% | Playa | 4 estrellas | Acapulco | Guerrero |
| 20 | Krystal Altitude Cancún | 398 | 100% | Playa | Gran Turismo | Cancún | Quintana Roo |
| 21 | Krystal Grand Los Cabos | 454 | 50% | Playa | Gran Turismo | Los Cabos | Baja California Sur |
| 22 | Krystal Grand Nuevo Vallarta | 480 | 50% | Playa | Gran Turismo | Nuevo Vallarta | Nayarit |
| 23 | SLS Cancún | 45 | - | Playa | Lujo | Cancún | Quintana Roo |
| 24 | Mahekal Beach Resort | 195 | 50% | Playa | 4 estrellas | Playa del Carmen | Quintana Roo |
| Subtotal Playa | | 3,710 | | | | | |
| Total en Operación | | 6,159 | | | | | |
| 25 | Hyatt Regency Insurgentes Mexico City | 201 | 50% | Urbano | Gran Turismo | Ciudad de México | Ciudad de México |
| 26 | Curio Collection Zacatecas | 32 | - | Urbano | Lujo | Zacatecas | Zacatecas |
| 27 | Secrets Tulum Resort & Spa | 326 | - | Playa | Gran Turismo | Tulum | Quintana Roo |
| Total en Construcción | | 559 | | | | | |
| Total | | 6,718 | | | | | |

Al cierre del 1T23, HOTEL contaba con un total de 24 hoteles en operación, de los cuales 14 son propiedad de la Compañía³ y 10 propiedad de terceros⁴.

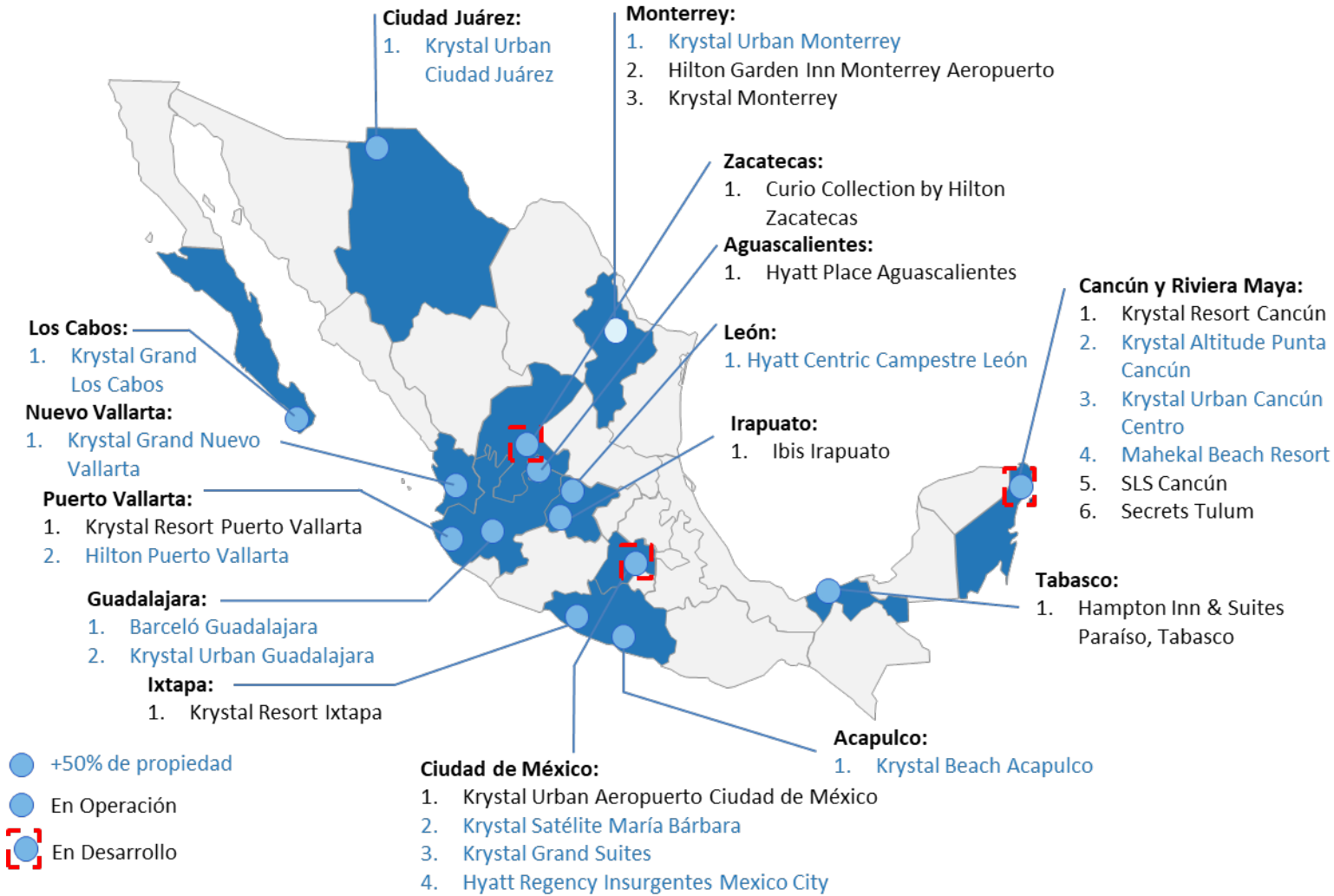
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 6,159, un aumento de 3.3% en comparación con las 5,964 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. El incremento de 195 habitaciones se debió a la incorporación del hotel *Mahekal Beach Resort* al portafolio.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 559 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros, incluyendo 201 del hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City*, 32 del *Curio Collection Zacatecas* y 326 del hotel *Secrets Tulum Resort & Spa* para un portafolio total de 27 hoteles y 6,718 habitaciones.

³ La Compañía opera los hoteles *Krystal Grand Los Cabos*, *Krystal Grand Nuevo Vallarta*, *Krystal Grand Suites Insurgentes*, *Mahekal Beach Resort* 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.

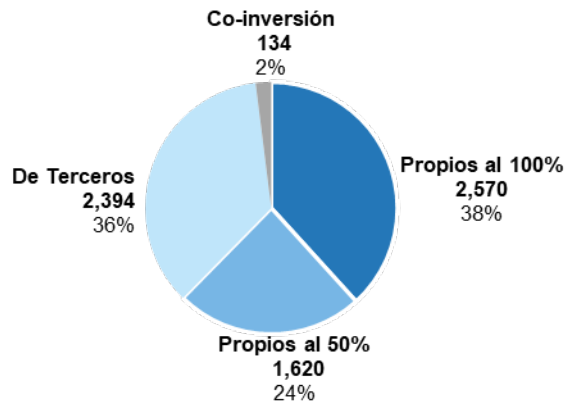
⁴ La Compañía opera el hotel *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro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

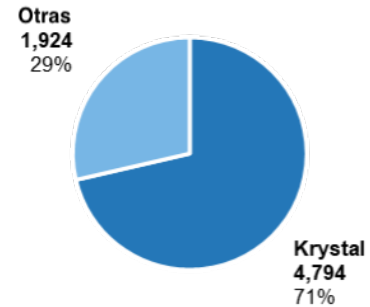


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 1T23:

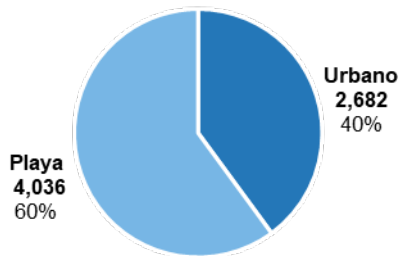
Propiedad (número de habitaciones)



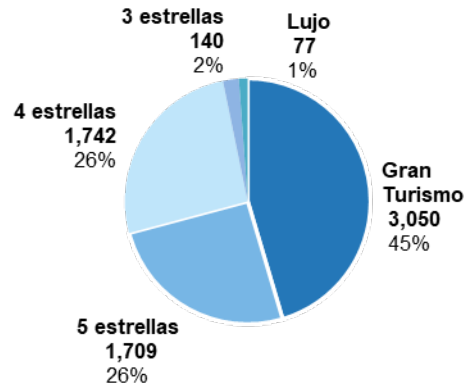
Marca (número de habitaciones)



Segmento (número de habitaciones)



Categoría (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. Al cierre del 1T23, HOTEL cuenta con 14 hoteles propios y 10 hoteles de terceros en administración.

De un total de 6,159 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 1T23 consideran 5,851 habitaciones hoteleras. La integración de las 308 habitaciones (263 del club vacacional y 45 con información no disponible) 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 1T23 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 | | | |
|--|------------------|-----------|------------|---------------|-------------------------|-----------|------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | Var. | % Var. | 2023 | 2022 | Var. | % Var. |
| Total Hoteles en Operación | 23 | 23 | - | 0.0 | 23 | 23 | - | 0.0 |
| Número de Habitaciones | 5,851 | 5,701 | 150 | 2.6 | 5,851 | 5,701 | 150 | 2.6 |
| Ocupación | 68.9% | 59.0% | 9.9 pt | 9.9 pt | 68.9% | 59.0% | 9.9 pt | 9.9 pt |
| ADR | 1,837 | 1,629 | 208 | 12.8 | 1,837 | 1,629 | 208 | 12.8 |
| RevPAR | 1,265 | 962 | 303 | 31.5 | 1,265 | 962 | 303 | 31.5 |
| 1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)⁽¹⁾ | 14 | 13 | 1 | 7.7 | 14 | 13 | 1 | 7.7 |
| Número de Habitaciones | 3,936 | 3,741 | 195 | 5.2 | 3,936 | 3,741 | 195 | 5.2 |
| Ocupación | 67.9% | 57.3% | 10.6 pt | 10.6 pt | 67.9% | 57.3% | 10.6 pt | 10.6 pt |
| ADR | 1,809 | 1,507 | 302 | 20.0 | 1,809 | 1,507 | 302 | 20.0 |
| RevPAR | 1,229 | 863 | 366 | 42.4 | 1,229 | 863 | 366 | 42.4 |
| 2 Hoteles en Administración⁽²⁾ | 9 | 10 | (1) | (10.0) | 9 | 10 | (1) | (10.0) |
| Número de Habitaciones | 1,915 | 1,960 | (45) | (2.3) | 1,915 | 1,960 | (45) | (2.3) |
| Ocupación | 70.7% | 62.4% | 8.3 pt | 8.3 pt | 70.7% | 62.4% | 8.3 pt | 8.3 pt |
| ADR | 1,893 | 1,844 | 49 | 2.7 | 1,893 | 1,844 | 49 | 2.7 |
| RevPAR | 1,339 | 1,151 | 188 | 16.3 | 1,339 | 1,151 | 188 | 16.3 |

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 la entrada de Mahekal Beach Resort

(2) El cambio en número de hoteles y habitaciones es debido a que dejaremos de reportar datos operativos del SLS Cancún

Resultados Financieros Consolidados

| Cifras en miles de Pesos | Primer Trimestre | | | | Acumulado enero - marzo | | | |
|--|------------------|----------------|----------------|-------------|-------------------------|----------------|----------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | Var. | % Var. | 2023 | 2022 | Var. | % Var. |
| Estado de Resultados | | | | | | | | |
| Ingresos Por Habitaciones | 435,311 | 290,411 | 144,900 | 49.9 | 435,311 | 290,411 | 144,900 | 49.9 |
| Ingresos Por Alimentos y Bebidas | 355,548 | 218,395 | 137,153 | 62.8 | 355,548 | 218,395 | 137,153 | 62.8 |
| Otros Ingresos de Hoteles | 45,410 | 54,105 | (8,695) | (16.1) | 45,410 | 54,105 | (8,695) | (16.1) |
| Ingresos de Club Vacacional | 11,050 | 7,534 | 3,516 | 46.7 | 11,050 | 7,534 | 3,516 | 46.7 |
| Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros | 24,162 | 18,616 | 5,546 | 29.8 | 24,162 | 18,616 | 5,546 | 29.8 |
| Ingresos Totales | 871,480 | 589,059 | 282,421 | 47.9 | 871,480 | 589,059 | 282,421 | 47.9 |
| Costos y Gastos Operativos | 381,311 | 268,902 | 112,410 | 41.8 | 381,311 | 268,902 | 112,410 | 41.8 |
| Administración y Ventas | 174,173 | 136,355 | 37,818 | 27.7 | 174,173 | 136,355 | 37,818 | 27.7 |
| Otros Gastos | 10,080 | 9,187 | 893 | 9.7 | 10,080 | 9,187 | 893 | 9.7 |
| Costos Club Vacacional | 6,469 | 5,310 | 1,159 | 21.8 | 6,469 | 5,310 | 1,159 | 21.8 |
| Depreciación | 73,630 | 65,290 | 8,339 | 12.8 | 73,630 | 65,290 | 8,339 | 12.8 |
| Total Costos y Gastos | 645,663 | 485,044 | 160,619 | 33.1 | 645,663 | 485,044 | 160,619 | 33.1 |
| Total Gastos No Recurrentes | 11,890 | 5,175 | 6,715 | NA | 11,890 | 5,175 | 6,715 | NA |
| UAFIDA | 299,447 | 169,306 | 130,141 | 76.9 | 299,447 | 169,306 | 130,141 | 76.9 |
| Margen de UAFIDA (%) | 34.4% | 28.7% | 5.6 pt | 5.6 pt | 34.4% | 28.7% | 5.6 pt | 5.6 pt |
| Utilidad de Operación | 213,927 | 98,840 | 115,087 | NA | 213,927 | 98,840 | 115,087 | NA |
| Margen de Utilidad de Operación (%) | 24.5% | 16.8% | 7.8 pt | 7.8 pt | 24.5% | 16.8% | 7.8 pt | 7.8 pt |
| Costo Financiero neto | 95,963 | 35,765 | 60,198 | NA | 95,963 | 35,765 | 60,198 | NA |
| Impuestos a la utilidad | 77,794 | 29,662 | 48,132 | NA | 77,794 | 29,662 | 48,132 | NA |
| Utilidad Neta | 233,382 | 105,164 | 128,218 | NA | 233,382 | 105,164 | 128,218 | NA |
| Margen de Utilidad Neta (%) | 26.8% | 17.9% | 8.9 pt | 8.9 pt | 26.8% | 17.9% | 8.9 pt | 8.9 pt |
| Ganancias atribuibles a : | | | | | | | | |
| Propietarios de la compañía | 106,665 | 76,939 | 29,725 | 38.6 | 106,665 | 76,939 | 29,725 | 38.6 |
| Participación no controladora | 126,718 | 28,225 | 98,493 | NA | 126,718 | 28,225 | 98,493 | NA |

Ingresos Totales

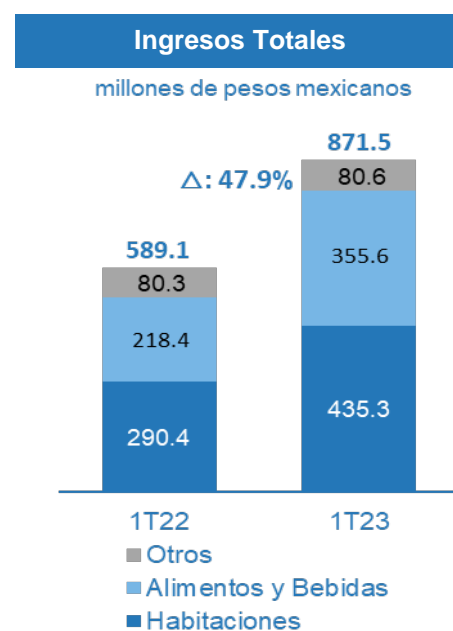
Los Ingresos Totales incrementaron 47.9% en el 1T23, de Ps. 589.1 millones en el 1T22 a Ps. 871.5 millones, debido a marcados incrementos en Ingresos por Habitaciones, Ingresos por Alimentos y Bebidas, Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros e Ingresos del Club Vacacional.

Durante el 1T23, los Ingresos por Habitaciones aumentaron 49.9%, de Ps. 290.4 millones en el 1T22 a Ps. 435.3 millones, gracias al incremento de 42.4% en el RevPAR, compuesto por un crecimiento de 10.6 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y un alza de 20.0% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas crecieron 62.8% en el 1T23, de Ps. 218.4 millones en el 1T22 a Ps. 355.5 millones.

El rubro de Otros Ingresos de Hoteles, que incluye entre otros, renta de salones, ingresos por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, disminuyeron 16.1%, de Ps. 54.1 millones en el 1T22 a Ps. 45.4 millones en el 1T23.

Los Ingresos del Club Vacacional aumentaron 46.7%, al pasar de Ps. 7.5 millones en el 1T22 a Ps. 11.1 millones en el 1T23.



Los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 29.8% en el 1T23, de Ps. 18.6 millones en el 1T22 a Ps. 24.2 millones. El RevPAR de este componente incrementó 16.3%, impulsado por un aumento de 8.3 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y un alza de 2.7% en el ADR. El número de habitaciones en operación se mantuvo sin cambios. La Compañía ve una oportunidad para continuar con sus planes de crecimiento.

Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Operativos aumentaron 41.8%, de Ps. 268.9 millones en el 1T22 a Ps. 381.3 millones en el 1T23. Este incremento se atribuyó a la mayor solidez de las operaciones en el portafolio hotelero.

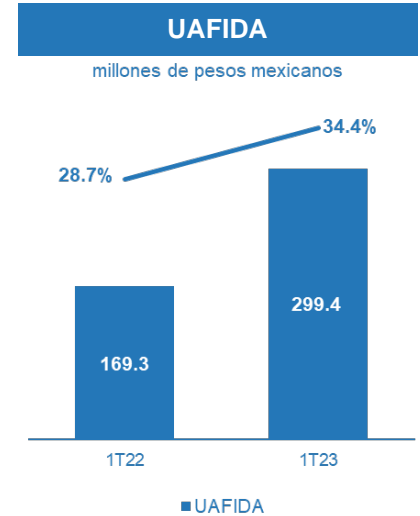
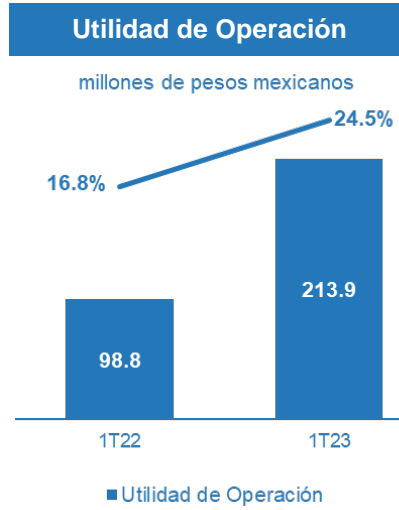
Los Costos y Gastos de Administración y Ventas incrementaron 27.7%, de Ps. 136.4 millones en el 1T22 a Ps. 174.2 millones en el 1T23, debido a los factores ya mencionados.

Utilidad de Operación

En el 1T23, la Utilidad de Operación de HOTEL incrementó 116.4%, pasando de Ps. 98.8 millones en el 1T22 a Ps. 213.9 millones. Este resultado fue impulsado por el crecimiento de los ingresos.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 76.9% en el 1T23, de Ps. 169.3 millones en el 1T22 a Ps. 299.4 millones, reflejando los factores ya mencionados.



(Cifras en miles de Pesos)

| | 1T23 | 1T22 | % Var. | 2023 | 2022 | % Var. |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Utilidad de Operación | 213,927 | 98,840 | NA | 213,927 | 98,840 | NA |
| (+) Depreciación | 73,630 | 65,290 | 12.8 | 73,630 | 65,290 | 12.8 |
| (+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵ | 12,952 | 1,650 | NA | 12,952 | 1,650 | NA |
| (+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶ | (1,062) | 3,525 | NA | (1,062) | 3,525 | NA |
| UAFIDA | 299,447 | 169,306 | 76.9 | 299,447 | 169,306 | 76.9 |
| Margen UAFIDA | 34.4% | 28.7% | 5.6 pt | 34.4% | 28.7% | 5.6 pt |

Costo Financiero Neto

El Costo Financiero Neto pasó de Ps. 35.8 millones en el 1T22 a Ps. 96.0 millones en el 1T23. Este resultado se atribuye en gran medida a la ganancia cambiaria generada por el efecto de valuación a mercado del menor tipo de cambio USD/MXN aplicado a nuestra deuda denominada en dólares.

Utilidad Neta

En el 1T23, HOTEL registró una Utilidad Neta de Ps. 233.4 millones, comparada con la utilidad de Ps. 105.2 millones en el 1T22, atribuible a la mayor Utilidad de Operación combinada con la ganancia cambiaria explicada anteriormente.

⁵ Gastos de expansión y apertura de nuevos hoteles incluyen gastos efectuados por el área de nuevos desarrollos y están relacionados con las adquisiciones y búsqueda de oportunidades de adquisición.

⁶ Otros gastos no recurrentes incluyen gastos por liquidaciones y asesorías relacionadas con la toma de posesión de hoteles adquiridos.

Resumen de Flujo de Efectivo

Cifras en miles de Pesos

| Flujo de Efectivo | Primer Trimestre | | | | Acumulado Enero-Marzo | | | |
|--|------------------|----------------|------------------|---------------|-----------------------|----------------|------------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | Var. | % Var. | 2023 | 2022 | Var. | % Var. |
| Flujos de efectivo de actividades de operación | | | | | | | | |
| Utilidad neta | 233,382 | 105,164 | 128,218 | NA | 233,382 | 105,164 | 128,218 | NA |
| Depreciación y amortización | 73,630 | 65,290 | 8,340 | 12.8 | 73,630 | 65,290 | 8,340 | 12.8 |
| Impuestos a la utilidad | 77,794 | 29,662 | 48,132 | NA | 77,794 | 29,662 | 48,132 | NA |
| Pérdida (utilidad) en cambios no realizada | (187,856) | (79,700) | (108,156) | NA | (187,856) | (79,700) | (108,156) | NA |
| Gasto por Intereses, neto | 52,077 | 18,093 | 33,984 | NA | 52,077 | 18,093 | 33,984 | NA |
| Otros costos financieros | 1,412 | 3,383 | (1,972) | (58.3) | 1,412 | 3,383 | (1,972) | (58.3) |
| Participación no controladora | (1,287) | (221) | (1,066) | NA | (1,287) | (221) | (1,066) | NA |
| Ingresos por dividendos | - | - | - | NA | - | - | - | NA |
| Flujo antes de variaciones al capital de trabajo | 249,152 | 141,672 | 107,480 | 75.9 | 249,152 | 141,672 | 107,480 | 75.9 |
| Capital de Trabajo | (7,613) | 642 | (8,255) | NA | (7,613) | 642 | (8,255) | NA |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | 241,539 | 142,314 | 99,225 | 69.7 | 241,539 | 142,314 | 99,225 | 69.7 |
| Partidas No Recurrentes | (43,345) | 2,659 | (46,004) | NA | (43,345) | 2,659 | (46,004) | NA |
| Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes | 198,194 | 144,973 | 53,221 | 36.7 | 198,194 | 144,973 | 53,221 | 36.7 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | (119,535) | (130,142) | 10,607 | (8.2) | (119,535) | (130,142) | 10,607 | (8.2) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | (252,296) | 25,902 | (278,198) | NA | (252,296) | 25,902 | (278,198) | NA |
| (Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes | (173,636) | 40,733 | (214,369) | NA | (173,636) | 40,733 | (214,369) | NA |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo | 444,223 | 564,723 | (120,500) | (21.3) | 444,223 | 564,723 | (120,500) | (21.3) |
| Efectivo y equivalentes al final del periodo | 270,586 | 605,456 | (334,870) | (55.3) | 270,586 | 605,456 | (334,870) | (55.3) |
| Efectivo de activos destinados para la venta | 1,021 | - | 1,021 | NA | 1,021 | - | 1,021 | NA |
| Efecto de revaluación sobre el efectivo | - | (4,329) | 4,329 | NA | - | (4,329) | 4,329 | NA |
| Total Efectivo al final del periodo | 271,608 | 601,127 | (329,519) | (54.8) | 271,608 | 601,127 | (329,519) | (54.8) |

Al cierre del 1T23, el flujo de operación fue de Ps. 241.5 millones, en comparación con los Ps. 142.3 millones en el 1T22, impulsado en gran medida por los resultados operativos más sólidos.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

| Resumen del Balance General | Mar-23 | Mar-22 | Var. | Var % |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 271,608 | 601,127 | (329,519) | (54.8%) |
| Cuentas por cobrar y otros activos circulantes | 276,319 | 211,647 | 64,672 | 30.6% |
| Impuestos acreditables | 299,462 | 241,719 | 57,742 | 23.9% |
| Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional CP | 45,029 | 43,385 | 1,644 | 3.8% |
| Activos mantenidos para su venta | 814,368 | - | 814,368 | N/A |
| Total del activo circulante | 1,706,785 | 1,097,878 | 608,906 | 55.5% |
| Efectivo restringido | 167,449 | 88,579 | 78,870 | 89.0% |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 7,697,157 | 7,514,575 | 182,582 | 2.4% |
| Activos fijos no productivos (Obras en Proceso) | 1,611,964 | 1,173,486 | 438,478 | 37.4% |
| Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional LP | 268,802 | 202,750 | 66,052 | N/A |
| Otras Partidas de activo no circulante | 879,927 | 762,826 | 117,101 | 15.4% |
| Total del activo no circulante | 10,625,300 | 9,742,216 | 883,084 | 9.1% |
| Total Activo | 12,332,085 | 10,840,094 | 1,491,990 | 13.8% |
| Vencimientos circulantes de la deuda | 489,326 | 262,707 | 226,619 | 86.3% |
| Ingresos por diferir Club Vacacional CP | 42,833 | 31,440 | 11,393 | 36.2% |
| Otros pasivos circulantes | 698,449 | 503,244 | 195,204 | 38.8% |
| Pasivos mantenidos para su venta | 70,105 | - | 70,105 | N/A |
| Total del pasivo circulante | 1,300,713 | 797,391 | 503,322 | 63.1% |
| Deuda a largo plazo | 2,904,941 | 2,928,191 | (23,250) | (0.8%) |
| Otros pasivos no circulantes | 1,050,333 | 1,042,170 | 8,163 | 0.8% |
| Total del pasivo no circulante | 3,955,274 | 3,970,361 | (15,087) | (0.4%) |
| Total del capital contable | 7,076,097 | 6,072,342 | 1,003,755 | 16.5% |
| Total Pasivo y Capital | 12,332,084 | 10,840,094 | 1,491,990 | 13.8% |

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 1T23, el saldo de efectivo y equivalentes de la Compañía ascendió a Ps. 271.6 millones. De esta cifra, Ps. 143.3 millones están denominados en pesos mexicanos y el equivalente a Ps. 128.3 millones en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro aumentó 30.6%, desde Ps. 211.6 millones en el 1T22 a Ps. 276.3 millones para el 1T23.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Esta partida ascendió a Ps. 7,697.2 millones al cierre del 1T23, un incremento de 2.4% respecto a los Ps. 7,514.6 millones al cierre del 1T22. El CAPEX ejercido en el 1T23 fue de Ps. 67.4 millones comparado con Ps. 106.4 millones en el 1T22, derivado de la construcción del hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City*.

| Cifras en miles de Pesos | 1T23 | | Acumulado Enero Marzo 2023 | |
|--|---------------|---------------|----------------------------|---------------|
| Capex Ejercido durante el periodo | % Total | | % Total | |
| Adquisición de Hotel | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Hoteles en desarrollo | 45,314 | 67.2% | 45,314 | 67.2% |
| Mejoras y adecuaciones a hoteles propios | 5,338 | 7.9% | 5,338 | 7.9% |
| Capex ordinario | 16,780 | 24.9% | 16,780 | 24.9% |
| Total Capex | 67,431 | 100.0% | 67,431 | 100.0% |

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 1T23, la Deuda Neta de la Compañía ascendió a Ps. 2,955.2 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA UDM de 3.4x. De la deuda total de la Compañía, el 79.8% está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 7.84%, y el 20.2% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 14.03%. Adicionalmente, el 85.6% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 1T23, el tipo de cambio USD/MXN se apreció 6.5%, pasando de Ps. 19.3615 al 31 de diciembre de 2022, a Ps. 18.0932 al 31 de marzo de 2023, por lo que se tuvo un impacto positivo en el costo financiero de la Compañía. Al cierre del 1T23, la posición corta en dólares americanos fue de USD\$136.3 millones o el equivalente a Ps. 2,465.4 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.

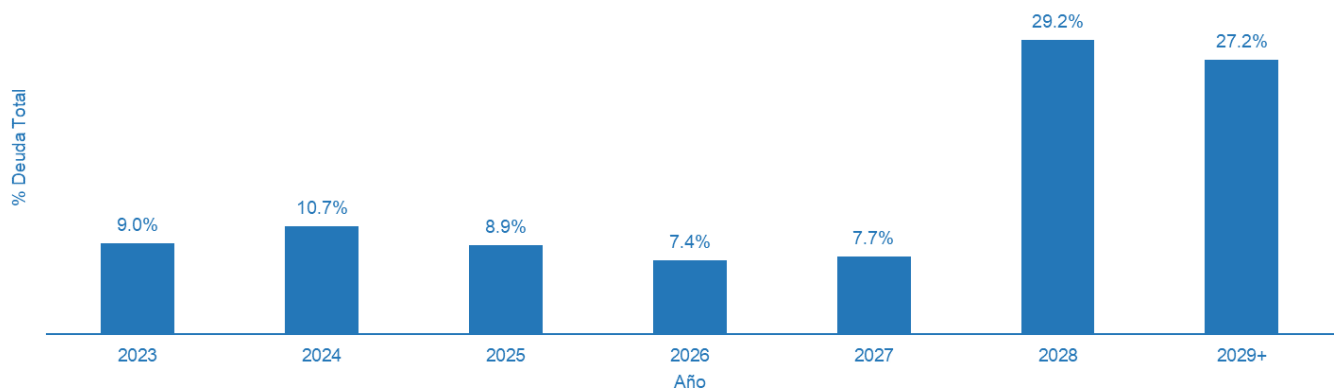
| Cifras en miles de Pesos | Denominación en (moneda): | | |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| | Pesos | Dólares | Total |
| Deuda* | | | |
| Corto Plazo | 5,230 | 484,096 | 489,326 |
| Largo Plazo | 679,537 | 2,225,404 | 2,904,941 |
| Total | 684,767 | 2,709,500 | 3,394,267 |
| % Total | 20.2% | 79.8% | 100.0% |
| Tasa Promedio del pasivo financiero | 14.03% | 7.84% | 9.09% |
| Efectivo y equivalentes | 143,292 | 128,315 | 271,608 |
| Efectivo restringido | 51,703 | 115,747 | 167,449 |
| Caja y bancos** | 194,995 | 244,062 | 439,057 |
| Deuda Neta | 489,772 | 2,465,438 | 2,955,210 |

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de marzo 2023) 3.4x

*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 2023



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 2023, que fue de Ps. 18.0932 por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos

| Análisis Cobertura Cambiaria | Primer Trimestre 2023 | | | Enero a Marzo 2023 | | |
|---|-----------------------|-------------------|----------------|---------------------|-------------------|----------------|
| | Denominado en Pesos | Denominado en USD | Total en Pesos | Denominado en Pesos | Denominado en USD | Total en Pesos |
| Ingresos Totales | 510,929 | 360,551 | 871,480 | 510,929 | 360,551 | 871,480 |
| % de Ingresos Totales | 58.6% | 41.4% | 100.0% | 58.6% | 41.4% | 100.0% |
| (-) Total Costos y Gastos | 576,125 | 69,538 | 645,663 | 576,125 | 69,538 | 645,663 |
| (-) Gastos No Recurrentes | 11,890 | - | 11,890 | 11,890 | - | 11,890 |
| Utilidad de Operación | (77,086) | 291,013 | 213,927 | (77,086) | 291,013 | 213,927 |
| (+) Depreciación | 73,630 | - | 73,630 | 73,630 | - | 73,630 |
| Flujo de Operación | (3,456) | 291,013 | 287,557 | (3,456) | 291,013 | 287,557 |
| % de Flujo de Operación Total | (1.2%) | 101.2% | 100.0% | (1.2%) | 101.2% | 100.0% |
| Interés | 24,589 | 59,363 | 83,952 | 24,589 | 59,363 | 83,952 |
| Capital | 74,572 | 74,668 | 149,240 | 74,572 | 74,668 | 149,240 |
| Total Servicio de Deuda | 99,161 | 134,031 | 233,192 | 99,161 | 134,031 | 233,192 |
| Ratio de Cobertura de Intereses 1 | (0.1x) | 4.9x | 3.4x | (0.1x) | 4.9x | 3.4x |
| Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2 | (0.0x) | 2.2x | 1.2x | (0.0x) | 2.2x | 1.2x |

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

En el primer trimestre de 2023, aproximadamente el 41.4% de los ingresos el 100.0% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares.

Al cierre del 1T23, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.2x. Adicionalmente, HOTEL cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 244.1 millones de pesos al cierre del 1T23.

Eventos Relevantes

Durante el 1T23 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL no anunció eventos relevantes.

Datos de la Conferencia Telefónica del 1T23:

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

Fecha: Martes 25 de abril de 2023

Hora: 12:00 horas de la Ciudad de México

14:00 horas del Este de Estados Unidos

Para participar en el Zoom y la sesión de preguntas y respuestas, favor de utilizar el siguiente link:

<https://webcast.investorcloud.net/hotel/index.html>

O favor de marcar:

Teléfonos: EE. UU.: +1 646 558 8656

México: +52 558 659 6002

Otros números: <https://us02web.zoom.us/j/knEOJCJkC>

ID de la conferencia: 816 0932 2958

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 2022, contaba con más de 3,400 colaboradores y generó ingresos por Ps. 2,652 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
Periodos de tres meses terminados al 31 de marzo, 2023 y 2022
(Miles de pesos mexicanos)

| | Primer Trimestre | | | | Acumulado enero - marzo | | | |
|--|------------------|----------------|----------------|---------------|-------------------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | Var. | % Var. | 2023 | 2022 | Var. | % Var. |
| INGRESOS | | | | | | | | |
| Habitaciones | 435,311 | 290,411 | 144,900 | 49.9 | 435,311 | 290,411 | 144,900 | 49.9 |
| Alimentos y Bebidas | 355,548 | 218,395 | 137,153 | 62.8 | 355,548 | 218,395 | 137,153 | 62.8 |
| Otros Ingresos de Hoteles | 45,410 | 54,105 | (8,695) | (16.1) | 45,410 | 54,105 | (8,695) | (16.1) |
| Ingresos de Club Vacacional | 11,050 | 7,534 | 3,516 | 46.7 | 11,050 | 7,534 | 3,516 | 46.7 |
| Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros | 24,162 | 18,616 | 5,546 | 29.8 | 24,162 | 18,616 | 5,546 | 29.8 |
| TOTAL INGRESOS | 871,480 | 589,059 | 282,421 | 47.9 | 871,480 | 589,059 | 282,421 | 47.9 |
| COSTOS Y GASTOS | | | | | | | | |
| Costos y gastos Operativos | 381,311 | 268,902 | 112,410 | 41.8 | 381,311 | 268,902 | 112,410 | 41.8 |
| Administración y ventas | 174,173 | 136,355 | 37,818 | 27.7 | 174,173 | 136,355 | 37,818 | 27.7 |
| Predial y seguros | 10,080 | 9,187 | 893 | 9.7 | 10,080 | 9,187 | 893 | 9.7 |
| Costos Club Vacacional | 6,469 | 5,310 | 1,159 | 21.8 | 6,469 | 5,310 | 1,159 | 21.8 |
| Depreciación y Amortización | 73,630 | 65,290 | 8,339 | 12.8 | 73,630 | 65,290 | 8,339 | 12.8 |
| TOTAL COSTOS Y GASTOS | 645,663 | 485,044 | 160,619 | 33.1 | 645,663 | 485,044 | 160,619 | 33.1 |
| Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles | 12,952 | 1,650 | 11,303 | NA | 12,952 | 1,650 | 11,303 | NA |
| Otros gastos no recurrentes | (1,062) | 3,525 | (4,587) | NA | (1,062) | 3,525 | (4,587) | NA |
| TOTAL | 11,890 | 5,175 | 6,715 | NA | 11,890 | 5,175 | 6,715 | NA |
| UAFIDA | 299,447 | 169,306 | 130,141 | 76.9 | 299,447 | 169,306 | 130,141 | 76.9 |
| <i>Margen de UAFIDA (%)</i> | <i>34.4%</i> | <i>28.7%</i> | <i>5.6 pt</i> | <i>5.6 pt</i> | <i>34.4%</i> | <i>28.7%</i> | <i>5.6 pt</i> | <i>5.6 pt</i> |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN | 213,927 | 98,840 | 115,087 | NA | 213,927 | 98,840 | 115,087 | NA |
| <i>Margen de Operación (%)</i> | <i>24.5%</i> | <i>16.8%</i> | <i>7.8 pt</i> | <i>7.8 pt</i> | <i>24.5%</i> | <i>16.8%</i> | <i>7.8 pt</i> | <i>7.8 pt</i> |
| Gasto por intereses, neto | (52,077) | (18,093) | (33,984) | NA | (52,077) | (18,093) | (33,984) | NA |
| (Pérdida) Utilidad en cambios, neta | 149,451 | 57,240 | 92,211 | NA | 149,451 | 57,240 | 92,211 | NA |
| Otros costos financieros | (1,412) | (3,383) | 1,972 | (58.3) | (1,412) | (3,383) | 1,972 | (58.3) |
| Costo financiero, neto | 95,963 | 35,765 | 60,198 | NA | 95,963 | 35,765 | 60,198 | NA |
| Participación en resultados de inversiones permanentes | 1,287 | 221 | 1,066 | NA | 1,287 | 221 | 1,066 | NA |
| Utilidad antes de Impuestos | 311,176 | 134,826 | 176,351 | NA | 311,176 | 134,826 | 176,351 | NA |
| Impuestos a la utilidad | 77,794 | 29,662 | 48,132 | NA | 77,794 | 29,662 | 48,132 | NA |
| Utilidad Neta | 233,382 | 105,164 | 128,218 | NA | 233,382 | 105,164 | 128,218 | NA |
| <i>Margen de Utilidad Neta (%)</i> | <i>26.8%</i> | <i>17.9%</i> | <i>8.9 pt</i> | <i>8.9 pt</i> | <i>26.8%</i> | <i>17.9%</i> | <i>8.9 pt</i> | <i>8.9 pt</i> |
| Ganancias atribuibles a: | | | | | | | | |
| Propietarios de la compañía | 106,665 | 76,939 | 29,725 | 38.6 | 106,665 | 76,939 | 29,725 | 38.6 |
| Participación no controladora | 126,718 | 28,225 | 98,493 | NA | 126,718 | 28,225 | 98,493 | NA |

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de marzo 2023 y 2022
(Miles de pesos mexicanos)

| (Miles de pesos mexicanos) | 2023 | 2022 | Var \$ | Var % |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| ACTIVOS | | | | |
| Activo circulante | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 271,608 | 601,127 | (329,519) | (54.8%) |
| Cuentas por cobrar | 136,478 | 109,796 | 26,682 | 24.3% |
| Cuentas por cobrar CV CP | 27,140 | 30,994 | (3,854) | (12.4%) |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 16,659 | 17,112 | (453) | (2.6%) |
| Impuestos acreditables | 299,462 | 241,719 | 57,742 | 23.9% |
| Otros activos circulantes | 123,181 | 84,739 | 38,442 | 45.4% |
| Costo por diferir Club Vacacional CP | 17,890 | 12,391 | 5,499 | 44.4% |
| Activos mantenidos para su venta | 814,368 | - | 814,368 | N/A |
| Total del activo circulante | 1,706,785 | 1,097,878 | 608,906 | 55.5% |
| Activo no circulante | | | | |
| Efectivo restringido | 167,449 | 88,579 | 78,870 | 89.0% |
| Cuentas por cobrar Club Vacacional LP | 136,208 | 114,717 | 21,491 | 18.7% |
| Inmuebles, mobiliario y equipo | 7,697,157 | 7,514,575 | 182,582 | 2.4% |
| Activos fijos no productivos (Obras en Proceso) | 1,611,964 | 1,173,486 | 438,478 | 37.4% |
| Otros activos | 288,651 | 110,917 | 177,734 | NA |
| Inversiones en acciones | 38,512 | 38,843 | (331) | (0.9%) |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 207,148 | 267,449 | (60,301) | (22.5%) |
| Costo por diferir Club Vacacional LP | 132,594 | 88,033 | 44,561 | 50.6% |
| Crédito mercantil | 345,617 | 345,617 | - | 0.0% |
| Total del activo no circulante | 10,625,300 | 9,742,216 | 883,084 | 9.1% |
| Total activo | 12,332,085 | 10,840,094 | 1,491,990 | 13.8% |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | | | |
| Pasivo circulante | | | | |
| Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo | 489,326 | 262,707 | 226,619 | 86.3% |
| Proveedores | 186,164 | 127,667 | 58,497 | 45.8% |
| Pasivos acumulados | 162,169 | 149,490 | 12,679 | 8.5% |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 1,088 | 6,304 | (5,216) | (82.7%) |
| Impuestos por pagar | 60,283 | 34,043 | 26,239 | 77.1% |
| Depósitos en Garantía | 180,267 | 72,237 | 108,030 | NA |
| Anticipos de clientes | 108,478 | 113,503 | (5,025) | (4.4%) |
| Ingresos por diferir Club Vacacional CP | 42,833 | 31,440 | 11,393 | 36.2% |
| Pasivos mantenidos para su venta | 70,105 | - | 70,105 | N/A |
| Total del pasivo circulante | 1,300,713 | 797,391 | 503,322 | 63.1% |
| Pasivo no circulante | | | | |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes | 2,904,941 | 2,928,191 | (23,250) | (0.8%) |
| Otros pasivos no circulantes | 196,695 | 145,819 | 50,876 | 34.9% |
| Beneficios a los empleados | 15,513 | 18,856 | (3,343) | (17.7%) |
| Impuesto sobre la renta diferido | 838,125 | 877,495 | (39,370) | (4.5%) |
| Total del pasivo no circulante | 3,955,274 | 3,970,361 | (15,087) | (0.4%) |
| Total del pasivo | 5,255,987 | 4,767,752 | 488,235 | 10.2% |
| Capital contable | | | | |
| Capital social | 4,313,807 | 3,916,438 | 397,369 | 10.1% |
| Reserva legal | 190,493 | 190,493 | - | 0.0% |
| Prima en suscripción de acciones | 80,000 | 80,000 | - | 0.0% |
| Utilidad del año | 106,665 | 76,939 | 29,726 | 38.6% |
| Utilidades retenidas | 807,598 | 645,213 | 162,385 | 25.2% |
| Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía | 5,498,563 | 4,909,083 | 589,480 | 12.0% |
| Participación no controladora | 1,577,534 | 1,163,259 | 414,275 | 35.6% |
| Total del capital contable | 7,076,097 | 6,072,342 | 1,003,755 | 16.5% |
| Total pasivo y capital contable | 12,332,084 | 10,840,094 | 1,491,990 | 13.8% |

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodos de tres meses terminados el 31 de marzo, 2023 y 2022

| Cifras en miles de Pesos | Primer Trimestre | | Acumulado Enero-Marzo | |
|--|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Flujo de Efectivo | | | | |
| Flujos de efectivo de actividades de operación | | | | |
| Utilidad neta | 233,382 | 105,164 | 233,382 | 105,164 |
| Depreciación y amortización | 73,630 | 65,290 | 73,630 | 65,290 |
| Impuestos a la utilidad | 77,794 | 29,662 | 77,794 | 29,662 |
| Pérdida (utilidad) en cambios no realizada | (187,856) | (79,700) | (187,856) | (79,700) |
| Gasto por Intereses, neto | 52,077 | 18,093 | 52,077 | 18,093 |
| Otros costos financieros | 1,412 | 3,383 | 1,412 | 3,383 |
| Participación no controladora | (1,287) | (221) | (1,287) | (221) |
| Ingresos por dividendos | - | - | - | - |
| Flujo antes de variaciones al capital de trabajo | 249,152 | 141,672 | 249,152 | 141,672 |
| Cuentas por cobrar a clientes | 25,144 | (22,456) | 25,144 | (22,456) |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 3,216 | (4,923) | 3,216 | (4,923) |
| Otros activos circulantes | (29,419) | (19,612) | (29,419) | (19,612) |
| Impuestos acreditables | 27,716 | (2,623) | 27,716 | (2,623) |
| Proveedores | (21,349) | (20,696) | (21,349) | (20,696) |
| Pasivos acumulados | 23,075 | 21,011 | 23,075 | 21,011 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 557 | (9,383) | 557 | (9,383) |
| Anticipos de clientes | 4,426 | 57,155 | 4,426 | 57,155 |
| Impuestos por pagar | (40,978) | 2,169 | (40,978) | 2,169 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | 241,539 | 142,314 | 241,539 | 142,314 |
| Partidas No Recurrentes | | | | |
| Pasivos Acumulados | 5,385 | 25,816 | 5,385 | 25,816 |
| Impuestos pagados | (48,730) | (23,157) | (48,730) | (23,157) |
| Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes | 198,194 | 144,973 | 198,194 | 144,973 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | | | | |
| Cambio en efectivo restringido | (16,149) | 1 | (16,149) | 1 |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo | (67,431) | (106,450) | (67,431) | (106,450) |
| Depósito en adquisición de hotel | (20,000) | - | (20,000) | - |
| Inversión en asociada | - | - | - | - |
| Efecto de distribución de prima capitalizada | - | - | - | - |
| Otros activos y pasivos netos | (22,260) | (28,348) | (22,260) | (28,348) |
| Intereses ganados | 6,306 | 4,655 | 6,306 | 4,655 |
| Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión | (119,535) | (130,142) | (119,535) | (130,142) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | | | | |
| Incremento neto en capital social | - | - | - | - |
| Incremento neto en capital pagado de compañías no controladoras | (18,000) | 1,829 | (18,000) | 1,829 |
| Recompra de acciones | 3,309 | 3,307 | 3,309 | 3,307 |
| Préstamos obtenidos | - | 106,532 | - | 106,532 |
| Préstamo a accionista de compañía no controladora | (4,413) | (262) | (4,413) | (262) |
| Intereses pagados y amortizaciones de créditos | (233,192) | (85,504) | (233,192) | (85,504) |
| Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento | (252,296) | 25,902 | (252,296) | 25,902 |
| (Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes | (173,636) | 40,733 | (173,636) | 40,733 |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo | 444,223 | 564,723 | 444,223 | 564,723 |
| Efectivo y equivalentes al final del periodo | 270,586 | 605,456 | 270,586 | 605,456 |
| Efectivo de activos destinados para la venta | 1,021 | - | 1,021 | - |
| Efecto de revaluación sobre el efectivo | - | (4,329) | - | (4,329) |
| Total Efectivo al final del periodo | 271,608 | 601,127 | 271,608 | 601,127 |

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 1T23 consideran 5,851 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,159. La integración de las 308 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones correspondientes al Club Vacacional⁷
- ii) 45 habitaciones pertenecientes al hotel *SLS Cancún* de las cuales no se cuenta con información.

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

| Habitaciones 1T23 | Hoteles Propios | Hoteles en Administración | Total Habitaciones | Habitaciones Enero a Marzo 2023 | Hoteles Propios | Hoteles en Administración | Total Habitaciones |
|---------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|
| En Operación | 3,936 | 1,915 | 5,851 | En Operación | 3,936 | 1,915 | 5,851 |
| Club Vacacional | 53 | 210 | 263 | Club Vacacional | 53 | 210 | 263 |
| Información no disponible | - | 45 | 45 | Información no disponible | - | 45 | 45 |
| En Remodelación | - | - | - | En Remodelación | - | - | - |
| Total Habitaciones | 3,989 | 2,170 | 6,159 | Total Habitaciones | 3,989 | 2,170 | 6,159 |

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.