



Santa Fe  
grupo | hotelero

HOTEL reporta un incremento de 66% de UAFIDA en 3T22 comparado con 3T21

Ciudad de México, a 20 de octubre de 2022 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al tercer trimestre (“3T22”) terminado el 30 de septiembre de 2022. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

### Información Relevante

- La UAFIDA<sup>1</sup> en el 3T22 ascendió a Ps. 171.5 millones, en comparación con los Ps. 103.3 millones en el 3T21, un incremento del 66.1% impulsado por los mayores ingresos.
- Los Ingresos Totales del 3T22 sumaron Ps. 652.4 millones, comparándose contra los Ps. 462.8 millones del 3T21, un incremento de 41.0% apoyado por el fuerte crecimiento en los Ingresos por Habitaciones, Ingresos por Alimentos y Bebidas, Otros Ingresos de Hoteles y Honorarios de Administración de Hoteles de Terceros.
- En el 3T22, Hotel registró una Utilidad Neta de Ps. 50.9 millones, comparada con una pérdida de Ps. 62.0 millones en el 3T21. Este resultado se atribuye a una menor pérdida cambiaria.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 3T22 fue de Ps. 228.2 millones, en comparación con los Ps. 143.0 millones reportados en el 3T21.
- La Deuda Neta/UAFIDA UDM presentó una razón de 3.3x al cierre del 3T22, derivado del mayor balance de efectivo por los recursos captados de la reciente oferta de derechos preferentes.
- El portafolio total de HOTEL sumó 5,964 habitaciones en operación al cierre del 3T22, manteniéndose sin cambios con respecto al 3T21.
- El RevPAR<sup>2</sup> de los hoteles propios pasó de Ps. 692 en el 3T21 a Ps. 931 en el 3T22, un incremento de 34.5% impulsado por un aumento de 11.4 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación, en combinación con un alza de 10.0% en el ADR<sup>2</sup>.

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.
Ingresos	652,367	462,811	189,556	41.0	1,911,422	1,214,283	697,139	57.4
UAFIDA	171,533	103,257	68,276	66.1	533,664	235,673	297,991	NA
Margen de UAFIDA	26.3%	22.3%	4.0 pt	4.0 pt	27.9%	19.4%	8.5 pt	8.5 pt
Utilidad de Operación	98,963	43,286	55,677	NA	319,645	40,730	278,915	NA
Utilidad Neta	50,875	(61,986)	112,861	NA	203,326	(107,294)	310,620	NA
Margen de Utilidad Neta	7.8%	(13.4%)	21.2 pt	21.2 pt	10.6%	(8.8%)	19.5 pt	19.5 pt
Flujo de Operación	228,173	143,027	85,146	59.5	532,372	281,935	250,437	88.8
Ocupación	62.6%	51.2%	11.4 pt	11.4 pt	61.7%	45.1%	16.6 pt	16.6 pt
ADR	1,488	1,352	136	10.0	1,486	1,275	211	16.5
RevPAR	931	692	239	34.5	916	575	341	59.4

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

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

<sup>2</sup>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 obtuvimos sólidos resultados, impulsados por la recuperación de la industria turística en México y en el mundo. Los hoteles resort siguen teniendo un mejor desempeño que los hoteles urbanos y fueron un factor importante para nuestra sólida generación de UAFIDA en el trimestre. La ocupación de los hoteles urbanos también muestra una tendencia al alza, y estimamos que el desempeño de esta parte del portafolio seguirá mejorando durante el resto del año. Nuestra UAFIDA UDM al 30 de septiembre de 2022 fue de Ps. 698.6 millones, por lo que nuestra razón de Deuda Neta a UAFIDA UDM estuvo por debajo de 4.0x, dentro del rango con el que nos sentimos más cómodos a largo plazo.

En cuanto a nuestros resultados trimestrales, los ingresos ascendieron a Ps. 652.4 millones, un 41.0% más que en el 3T21. El UAFIDA fue de Ps. 171.5 millones en el trimestre, como consecuencia de los mayores ingresos. El RevPAR de los hoteles propiedad de la Compañía aumentó un 34.5%, gracias al aumento de 10.0% en el ADR y de 11.4 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación.

Me gustaría reiterar que seguiremos centrados en el estricto control de los gastos para preservar los niveles de liquidez y seguir buscando el aprovechamiento de oportunidades operativas y financieras para asegurar la sostenibilidad de nuestro negocio a largo plazo.

Para concluir, me gustaría mencionar que ninguno de estos logros habría sido posible sin el apoyo de nuestros dedicados 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	Meses en Operación	Estabilizado	Ciudad	Estado
1	Hilton Guadalajara	450	100%	Urbano	Gran Turismo	>36	Si	Guadalajara	Jalisco
2	Krystal Urban Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
3	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Ciudad Juárez	Chihuahua
4	Krystal Urban Cancún	246	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
5	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	>36	Si	Estado de México	Estado de México
6	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
7	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Paraíso	Tabasco
8	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Ciudad de México	Ciudad de México
9	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Guadalajara	Jalisco
10	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	>36	Si	Monterrey	Nuevo León
11	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	>36	Si	Irapuato	Guanajuato
12	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	>36	Si	Ciudad de México	Ciudad de México
13	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	>36	Si	Aguascalientes	Aguascalientes
14	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	36	En Proceso	León	Guanajuato
<b>Subtotal Urbano</b>		<b>2,449</b>							
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	Krystal Grand Punta Cancún	398	100%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Cancún	Quintana Roo
21	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Los Cabos	Baja California Sur
22	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	>36	Si	Nuevo Vallarta	Nayarit
23	SLS Cancún	45	-	Playa	Lujo	20	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
<b>Subtotal Playa</b>		<b>3,515</b>							
<b>Total en Operación</b>		<b>5,964</b>							
24	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	250	50%	Urbano	Gran Turismo			Ciudad de México	Ciudad de México
25	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Lujo			Zacatecas	Zacatecas
26	Secrets Tulum Resort & Spa	300	-	Playa	Gran Turismo			Tulum	Quintana Roo
<b>Total en Construcción</b>		<b>582</b>							
<b>Total</b>		<b>6,546</b>							

Al cierre del 3T22, HOTEL contaba con un total de 23 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía<sup>3</sup> y 10 propiedad de terceros<sup>4</sup>.

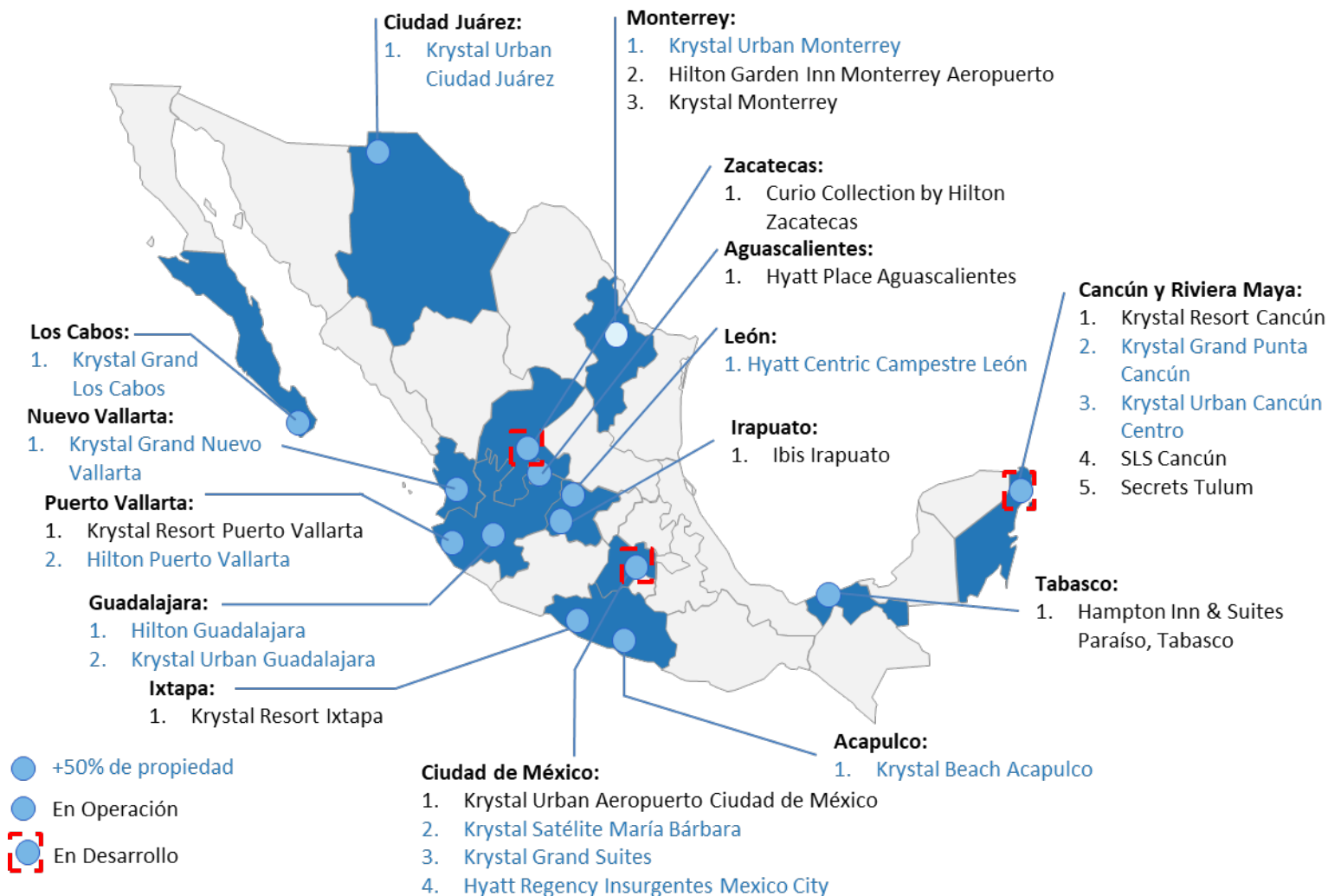
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,964, en línea con las habitaciones que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 582 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros, incluyendo 250 del hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City*, 32 del hotel *Curio Collection Zacatecas* y 300 del hotel *Secrets Tulum Resort & Spa*, para un portafolio total de 26 hoteles y 6,546 habitaciones.

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

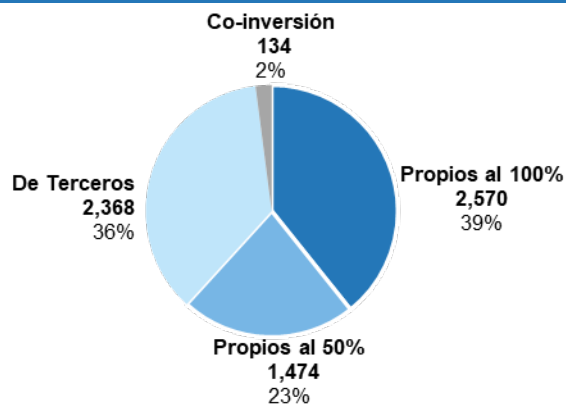
<sup>4</sup> La Compañía opera el hotel *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen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

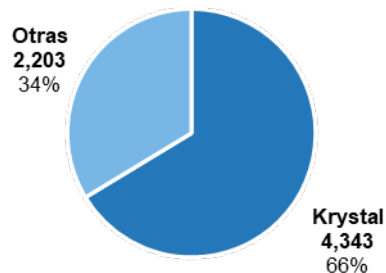


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo en construcción y conversión) al cierre del 3T22:

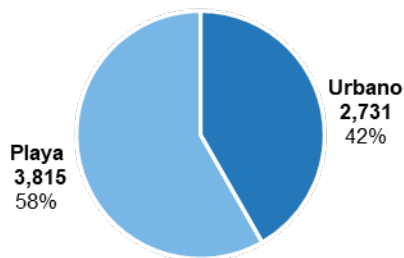
Propiedad (número de habitaciones)



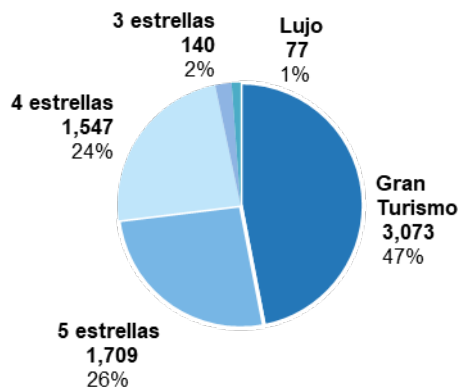
Marca (número de habitaciones)



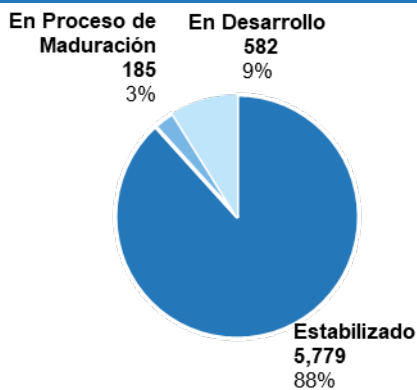
Segmento (número de habitaciones)



Categoría (número de habitaciones)



Etapa 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 más de 36 meses. Por otro lado, los hoteles que llevan 36 meses o menos bajo la operación de HOTEL y que continúan en su ciclo de estabilización, se consideran hoteles en etapa de maduración. Al cierre del 3T22, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios en operación y 10 hoteles de terceros en administración.

De un total de 5,964 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T22 consideran 5,701 habitaciones hoteleras, ya que 263 habitaciones pertenecientes al club vacacional se excluyen del presente análisis y se detallan al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 3T22 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Clasificación de Hoteles	Tercer Trimestre				Acumulado Enero a Septiembre			
	2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.
<b>Total Hoteles en Operación</b>	23	23	-	0.0	23	25	(2)	(8.0)
Número de Habitaciones	5,701	5,701	-	0.0	5,701	5,762	(61)	(1.1)
Ocupación	64.3%	52.2%	12.1 pt	12.1 pt	63.6%	47.1%	16.5 pt	16.5 pt
ADR	1,594	1,451	143	9.9	1,597	1,356	241	17.8
RevPAR	1,025	757	268	35.4	1,015	638	377	59.1
<b>1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)</b>	13	13	-	0.0	13	13	-	0.0
Número de Habitaciones	3,741	3,741	-	0.0	3,741	3,741	-	0.0
Ocupación	62.6%	51.2%	11.4 pt	11.4 pt	61.7%	45.1%	16.6 pt	16.6 pt
ADR	1,488	1,352	136	10.0	1,486	1,275	211	16.5
RevPAR	931	692	239	34.5	916	575	341	59.4
<b>1.1 Hoteles Propios Estabilizados</b>	12	12	-	0.0	12	12	-	0.0
Número de Habitaciones	3,601	3,601	-	0.0	3,601	3,601	-	0.0
Ocupación	63.1%	51.9%	11.2 pt	11.2 pt	62.4%	45.8%	16.6 pt	16.6 pt
ADR	1,487	1,349	138	10.2	1,485	1,271	214	16.9
RevPAR	937	700	237	33.9	927	582	345	59.2
<b>1.2 Hoteles Propios en Maduración</b>	1	1	-	0.0	1	1	-	0.0
Número de Habitaciones	140	140	-	0.0	140	140	-	0.0
Ocupación	49.7%	33.1%	16.6 pt	16.6 pt	43.3%	27.2%	16.1 pt	16.1 pt
ADR	1,530	1,471	59	4.0	1,498	1,454	44	3.0
RevPAR	761	487	274	56.3	649	395	254	64.3
<b>2 Hoteles en Administración<sup>(1)</sup></b>	10	10	-	0.0	10	12	(2)	(16.7)
Número de Habitaciones	1,960	1,960	-	0.0	1,960	2,021	(61)	(3.0)
Ocupación	67.6%	54.1%	13.5 pt	13.5 pt	67.2%	50.7%	16.5 pt	16.5 pt
ADR	1,783	1,630	153	9.4	1,791	1,488	303	20.4
RevPAR	1,205	882	323	36.6	1,204	755	449	59.5

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

(1) El cambio en número de hoteles y de habitaciones es debido a la salida del AC Hotel by Marriott Santa Fe y del Courtyard by Marriott Puebla del portafolio.

## Resultados Financieros Consolidados

Estado de Resultados	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.
<i>Cifras en miles de Pesos</i>								
Ingresos Por Habitaciones	320,377	238,093	82,284	34.6	935,787	586,771	349,016	59.5
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	245,341	185,444	59,897	32.3	722,426	445,690	276,736	62.1
Otros Ingresos de Hoteles	54,587	41,720	12,867	30.8	163,943	108,898	55,045	50.5
Club Vacacional	10,523	(16,503)	27,026	NA	26,518	35,594	(9,077)	(25.5)
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	21,540	14,057	7,482	53.2	62,748	37,330	25,419	68.1
<b>Ingresos Totales</b>	<b>652,367</b>	<b>462,811</b>	<b>189,556</b>	<b>41.0</b>	<b>1,911,422</b>	<b>1,214,283</b>	<b>697,139</b>	<b>57.4</b>
Costos y Gastos Operativos	318,516	241,848	76,668	31.7	915,969	608,409	307,560	50.6
Administración y Ventas	147,617	120,047	27,570	23.0	419,454	324,983	94,471	29.1
Otros Gastos	8,357	8,602	(245)	(2.8)	26,488	26,175	313	1.2
Costos Club Vacacional	6,343	(10,944)	17,287	NA	15,846	19,043	(3,197)	(16.8)
Depreciación	69,984	57,503	12,481	21.7	206,292	174,321	31,971	18.3
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>550,818</b>	<b>417,057</b>	<b>133,762</b>	<b>32.1</b>	<b>1,584,050</b>	<b>1,152,931</b>	<b>431,119</b>	<b>37.4</b>
<b>Total Gastos No Recurrentes</b>	<b>2,585</b>	<b>2,468</b>	<b>118</b>	<b>4.8</b>	<b>7,727</b>	<b>20,623</b>	<b>(12,895)</b>	<b>(62.5)</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>171,533</b>	<b>103,257</b>	<b>68,276</b>	<b>66.1</b>	<b>533,664</b>	<b>235,673</b>	<b>297,991</b>	<b>NA</b>
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>26.3%</i>	<i>22.3%</i>	<i>4.0 pt</i>	<i>4.0 pt</i>	<i>27.9%</i>	<i>19.4%</i>	<i>8.5 pt</i>	<i>8.5 pt</i>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>98,963</b>	<b>43,286</b>	<b>55,677</b>	<b>NA</b>	<b>319,645</b>	<b>40,730</b>	<b>278,915</b>	<b>NA</b>
<i>Margen de Utilidad de Operación (%)</i>	<i>15.2%</i>	<i>9.4%</i>	<i>5.8 pt</i>	<i>5.8 pt</i>	<i>16.7%</i>	<i>3.4%</i>	<i>13.4 pt</i>	<i>13.4 pt</i>
<b>Costo Financiero neto</b>	<b>(40,272)</b>	<b>(105,639)</b>	<b>65,366</b>	<b>(61.9)</b>	<b>(61,494)</b>	<b>(148,710)</b>	<b>87,216</b>	<b>(58.6)</b>
Impuestos a la utilidad	8,914	-	8,914	NA	57,348	-	57,348	NA
<b>Utilidad Neta</b>	<b>50,875</b>	<b>(61,986)</b>	<b>112,861</b>	<b>NA</b>	<b>203,326</b>	<b>(107,294)</b>	<b>310,620</b>	<b>NA</b>
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>7.8%</i>	<i>(13.4%)</i>	<i>21.2 pt</i>	<i>21.2 pt</i>	<i>10.6%</i>	<i>(8.8%)</i>	<i>19.5 pt</i>	<i>19.5 pt</i>
<b>Ganancias atribuibles a :</b>								
Propietarios de la compañía	45,864	(38,231)	84,095	NA	169,983	(71,308)	241,291	NA
Participación no controladora	5,011	(23,755)	28,766	NA	33,344	(35,985)	69,329	NA

### Ingresos Totales

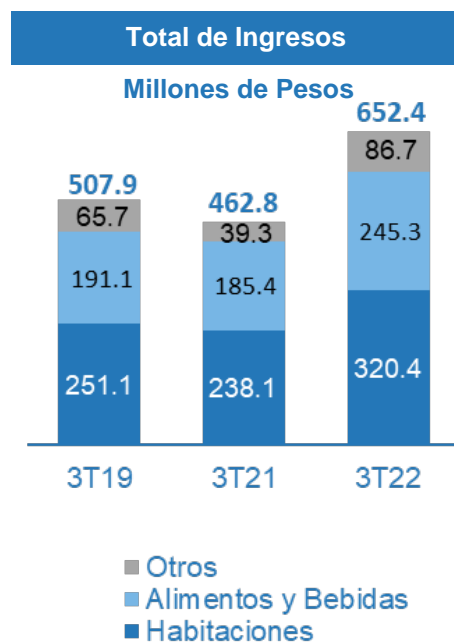
Los Ingresos Totales pasaron de Ps. 462.8 millones en el 3T21 a Ps. 652.4 millones en el 3T22, registrando sólidos incrementos en los Ingresos por Habitaciones, Ingresos por Alimentos y Bebidas, Otros Ingresos de Hoteles, y Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

El aumento de los Ingresos por Habitaciones se derivó de una mayor Tasa de Ocupación, combinada con un mayor ADR en general.

En el 3T22, los Ingresos por Habitaciones fueron de Ps. 320.4 millones comparados con Ps. 238.1 millones en el 3T21, debido al incremento de 35.4% en el RevPAR, compuesto por un crecimiento de 12.1 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación y un alza de 9.9% en el ADR.

El portafolio de hoteles propios estabilizados presentó un incremento de 33.9% en el RevPAR, derivado de un crecimiento de 11.2 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación y un aumento de 10.2% en el ADR.

Por su parte, el portafolio de hoteles propios en maduración registró un aumento de 56.3% en el RevPAR, impulsado por un incremento de 16.6 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación y un alza de 4.0% en el ADR.



Los Ingresos por Alimentos y Bebidas aumentaron de Ps. 185.4 millones en el 3T21 a Ps. 245.3 millones en el 3T22.

Los Otros Ingresos Hoteleros, que incluyen entre otros, renta de salones, ingresos por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, pasaron de Ps. 41.7 millones en el 3T21 a Ps. 54.6 millones en el 3T22.

Los ingresos del club vacacional pasaron de una cifra negativa de Ps.16.5 millones en el 3T22 a una cifra positiva de Ps. 10.5 millones en el 3T22.

Los honorarios por administración de hoteles de terceros incrementaron de Ps. 14.1 millones en el 3T21 a Ps. 21.5 millones en el 3T22. Este segmento registró un aumento de 36.6% en el RevPAR, a raíz de un incremento de 13.5 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación y un alza de 9.4% en el ADR. La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento a través de los contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

### Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Operativos aumentaron 31.7% al pasar de Ps. 241.8 millones en el 3T21 a Ps. 318.5 millones en el 3T22. Este incremento fue impulsado por los mayores ingresos y actividad hotelera.

Los Gastos de Administración y Ventas incrementaron 23.0% de Ps. 120.0 millones en el 3T21 a Ps. 147.6 millones en el 3T22, debido a los factores previamente señalados.

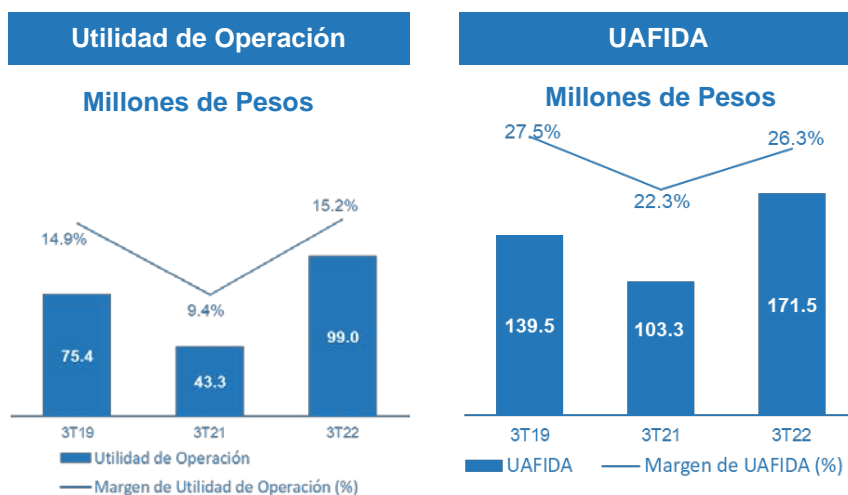


### Utilidad de Operación

Durante el 3T22, HOTEL registró una Utilidad de Operación de Ps. 99.0 millones en comparación con los Ps. 43.3 millones en el 3T21. Este resultado fue producto de los mayores ingresos combinados con un apalancamiento operativo.

### UAFIDA

La UAFIDA del 3T22 fue de Ps. 171.5 millones, comparada con Ps. 103.3 millones en el 3T21, reflejando los efectos positivos ya mencionados.



(Cifras en miles de Pesos)	3T22	3T21	% Var.	2022	2021	% Var.
Utilidad de Operación	98,963	43,286	NA	319,645	40,730	NA
(+) Depreciación	69,984	57,503	21.7	206,292	174,321	18.3
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles <sup>5</sup>	2,005	2,825	(29.0)	8,591	4,792	79.3
(+) Otros Gastos no Recurrentes <sup>6</sup>	580	(357)	NA	(864)	15,830	NA
<b>UAFIDA</b>	<b>171,533</b>	<b>103,257</b>	<b>66.1</b>	<b>533,664</b>	<b>235,673</b>	<b>NA</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>26.3%</b>	<b>22.3%</b>	<b>4.0 pt</b>	<b>27.9%</b>	<b>19.4%</b>	<b>8.5 pt</b>

### Costo Financiero Neto

Para el 3T22, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 105.6 millones en el 3T21 a una pérdida de Ps. 40.3 millones en el 3T22. Este resultado se atribuye a la pérdida cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un mayor tipo de cambio USD/MXN aplicado a nuestra deuda denominada en dólares.

### Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de una pérdida de Ps. 62.0 millones en el 3T21 a una ganancia de Ps. 50.9 millones en el 3T22, explicado por los factores anteriormente mencionados.

<sup>5</sup> 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 inversión.

<sup>6</sup> 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		Tercer Trimestre				Acumulado Enero-Septiembre			
Flujo de Efectivo	2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>									
Utilidad neta	50,875	(61,986)	112,861	NA	203,326	(107,294)	310,620	NA	
Depreciación y amortización	69,984	57,503	12,481	21.7	206,292	174,321	31,971	18.3	
Impuestos a la utilidad	8,914	-	8,914	NA	57,348	-	57,348	NA	
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	11,559	91,927	(80,368)	(87.4)	(36,309)	69,486	(105,795)	NA	
Gasto por Intereses, neto	33,794	19,180	14,614	76.2	72,982	68,154	4,828	7.1	
Otros costos financieros	3,138	1,177	1,961	NA	8,461	4,927	3,534	71.7	
Participación no controladora	(1,099)	367	(1,466)	NA	(2,524)	686	(3,210)	NA	
Ingresos por dividendos	-	-	-	NA	(7,200)	-	(7,200)	NA	
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>177,166</b>	<b>108,168</b>	<b>68,998</b>	<b>63.8</b>	<b>502,377</b>	<b>210,280</b>	<b>292,097</b>	<b>NA</b>	
Capital de Trabajo	51,007	34,857	16,150	46.3	29,995	71,655	(41,660)	(58.1)	
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>228,173</b>	<b>143,025</b>	<b>85,148</b>	<b>59.5</b>	<b>532,372</b>	<b>281,935</b>	<b>250,437</b>	<b>88.8</b>	
Partidas No Recurrentes	(691)	4,089	(4,780)	NA	8,640	(14,679)	23,319	NA	
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>227,482</b>	<b>147,114</b>	<b>80,368</b>	<b>54.6</b>	<b>541,012</b>	<b>267,256</b>	<b>273,756</b>	<b>NA</b>	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(340,875)	(271,855)	(69,020)	25.4	(575,033)	(359,164)	(215,869)	60.1	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	363,351	(70,216)	433,567	NA	262,332	83,537	178,795	NA	
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>249,959</b>	<b>(194,957)</b>	<b>444,916</b>	<b>NA</b>	<b>228,311</b>	<b>(8,371)</b>	<b>236,682</b>	<b>NA</b>	
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	540,612	727,011	(186,399)	(25.6)	564,723	539,133	25,590	4.7	
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>790,570</b>	<b>532,054</b>	<b>258,516</b>	<b>48.6</b>	<b>793,034</b>	<b>530,762</b>	<b>262,272</b>	<b>49.4</b>	
Efecto de revaluación sobre el efectivo	321	(149)	470	NA	(2,143)	1,143	(3,286)	NA	
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>790,891</b>	<b>531,905</b>	<b>258,986</b>	<b>48.7</b>	<b>790,891</b>	<b>531,905</b>	<b>258,986</b>	<b>48.7</b>	

Al cierre del 3T22, el flujo de operación incrementó 59.5%, pasando de Ps. 143.0 millones en el 3T21 a Ps. 228.2 millones en el 3T22, atribuido principalmente a la mayor utilidad de operación generada en el periodo.

## Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Sep-22	Sep-21	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	790,891	531,905	258,986	48.7%
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	163,736	141,017	22,719	16.1%
Impuestos acreditables	288,350	283,587	4,763	1.7%
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional CP	47,903	-	47,903	NA
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,290,881</b>	<b>956,509</b>	<b>334,371</b>	<b>35.0%</b>
Efectivo restringido	89,946	100,342	(10,397)	(10.4%)
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,427,819	7,644,018	(216,200)	(2.8%)
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	1,399,963	939,532	460,431	49.0%
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional LP	272,582	-	272,582	NA
Otras Partidas de activo no circulante	956,587	757,374	199,213	26.3%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>10,146,896</b>	<b>9,441,267</b>	<b>705,629</b>	<b>7.5%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>11,437,777</b>	<b>10,397,776</b>	<b>1,040,000</b>	<b>10.0%</b>
Vencimientos circulantes de la deuda	421,716	235,247	186,470	79.3%
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	39,917	-	39,917	NA
Otros pasivos circulantes	557,540	435,102	122,438	28.1%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,019,173</b>	<b>670,349</b>	<b>348,824</b>	<b>52.0%</b>
Deuda a largo plazo	2,760,160	2,898,259	(138,099)	(4.8%)
Ingresos por diferir Club Vacacional LP	189,486	-	189,486	NA
Otros pasivos no circulantes	902,804	942,763	(39,959)	(4.2%)
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>3,852,450</b>	<b>3,841,022</b>	<b>11,428</b>	<b>0.3%</b>
<b>Total del capital contable</b>	<b>6,566,154</b>	<b>5,886,405</b>	<b>679,749</b>	<b>11.5%</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>11,437,777</b>	<b>10,397,776</b>	<b>1,040,000</b>	<b>10.0%</b>

### Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T22, el saldo en caja y bancos ascendió a Ps. 790.9 millones. De esta cifra, Ps. 395.4 millones están en pesos mexicanos y el equivalente a Ps. 395.5 millones están en dólares americanos.

### Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó 16.1%, de Ps. 141.0 millones en el 3T21 a Ps. 163.7 millones para el 3T22.

### Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto registró Ps. 7,427.8 millones al cierre del 3T22, una disminución de 2.8% con respecto a los Ps. 7,644.0 millones al cierre del 3T21. El CAPEX ejercido en el 3T22 fue de Ps. 140.6 millones comparado con Ps. 149.6 millones en el 3T21.

Cifras en miles de Pesos

CAPEX Ejercido durante el periodo	3T22		Ene - Sep 2022	
		% Total		% Total
Hoteles en desarrollo	92,732	65.9%	269,562	75.8%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	25,526	18.1%	25,526	7.2%
CAPEX ordinario	22,387	15.9%	60,624	17.0%
<b>Total CAPEX</b>	<b>140,645</b>	<b>100.0%</b>	<b>355,711</b>	<b>100.0%</b>

## Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T22, la Deuda Total de la Compañía fue de Ps. 3,181.9 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA UDM de 3.3x. El 78.2% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 6.85%, y el 21.8% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 12.51%. Adicionalmente, más del 90% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 3T22, la depreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 0.2%, pasando de Ps. 20.1443 al 30 de junio de 2022 a Ps. 20.1927 al 30 de septiembre de 2022, teniendo un impacto negativo en los costos financieros de la Compañía. Al cierre del 3T22, la posición corta en dólares americanos fue de US\$99.4 millones o el equivalente a Ps. 2,008.3 millones.

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

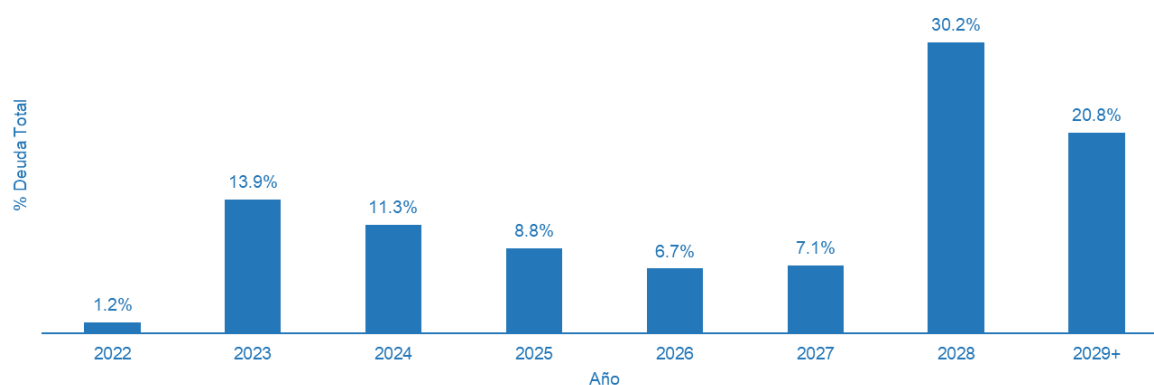
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
<b>Deuda*</b>			
Corto Plazo	31,213	390,504	421,716
Largo Plazo	662,795	2,097,366	2,760,160
<b>Total</b>	<b>694,007</b>	<b>2,487,869</b>	<b>3,181,877</b>
% Total	21.8%	78.2%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	12.51%	6.85%	8.09%
Efectivo y equivalentes	395,351	395,540	790,891
Efectivo restringido	5,913	84,033	89,946
<b>Caja y bancos**</b>	<b>401,264</b>	<b>479,573</b>	<b>880,837</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>292,744</b>	<b>2,008,296</b>	<b>2,301,040</b>

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de septiembre 2022) 3.3x

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

\*\*Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

Perfil de Vencimientos de la Deuda de Grupo Hotelero Santa Fe  
al 30 de septiembre de 2022



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 2.5%, respectivamente.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 30 de septiembre del 2022, que fue de 20.1927 pesos por dólar.

## Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos	Tercer Trimestre 2022			Enero a Septiembre 2022		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
<b>Análisis Cobertura Cambiaria</b>						
Ingresos Totales	467,013	185,354	<b>652,367</b>	1,316,556	594,866	<b>1,911,422</b>
% de Ingresos Totales	71.6%	28.4%	<b>100.0%</b>	68.9%	31.1%	<b>100.0%</b>
(-) Total Costos y Gastos	472,951	77,867	<b>550,818</b>	1,362,063	221,987	<b>1,584,050</b>
(-) Gastos No Recurrentes	2,585	-	<b>2,585</b>	7,727	-	<b>7,727</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>(8,523)</b>	<b>107,487</b>	<b>98,964</b>	<b>(53,234)</b>	<b>372,879</b>	<b>319,645</b>
(+) Depreciación	69,984	-	<b>69,984</b>	206,292	-	<b>206,292</b>
<b>Flujo de Operación</b>	<b>61,461</b>	<b>107,487</b>	<b>168,948</b>	<b>153,058</b>	<b>372,879</b>	<b>525,937</b>
% de Flujo de Operación Total	36.4%	63.6%	<b>100.0%</b>	29.1%	70.9%	<b>100.0%</b>
Interés	17,259	29,811	<b>47,070</b>	45,911	76,252	<b>122,163</b>
Capital	2,288	58,792	<b>61,080</b>	33,163	164,788	<b>197,951</b>
<b>Total Servicio de Deuda</b>	<b>19,547</b>	<b>88,603</b>	<b>108,150</b>	<b>79,074</b>	<b>241,040</b>	<b>320,114</b>
Ratio de Cobertura de Intereses 1	3.6x	3.6x	<b>3.6x</b>	3.3x	4.9x	<b>4.3x</b>
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	3.1x	1.2x	<b>1.6x</b>	1.9x	1.5x	<b>1.6x</b>

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

En los primeros 9 meses del año, aproximadamente el 31.1% de los ingresos y el 70.9% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares.

Al cierre del 3T22, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.6x. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 479.6 millones al cierre del 3T22, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

## Eventos Relevantes

- El 9 de agosto de 2022 – HOTEL anunció que inició el periodo de suscripción preferente SIN OFERTA PUBLICA de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022. HOTEL, informa que, con motivo del aumento a la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.), mediante la emisión de 100,000,000 (cien millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.), aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 14 de junio de 2022 (las “Nuevas Acciones”), se hace del conocimiento de los accionistas que ese día inició el periodo preferente para los accionistas de GHSF para la suscripción y pago de las Nuevas Acciones, que fue de 15 días naturales y concluyó el día 23 de agosto de 2022. Asimismo se informa que el factor de suscripción fue a razón de 1 Nueva Acción por cada 6.16084530 acciones de las que cada accionista sea titular y la fecha ex-derecho fue el 10 de agosto de 2022. De igual manera se hizo del conocimiento de los accionistas que el ejercicio del Derecho de Preferencia podrá realizarse a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., para aquellos accionistas cuyas acciones se encuentren depositadas en dicha institución y respecto de los accionistas que mantengan físicamente sus acciones, se deberán de presentar en las oficinas de la Sociedad, ubicadas en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 20, Col. Santa Fe, 05348 Ciudad de México, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.
- El 5 de Septiembre de 2022 – HOTEL anunció al público inversionista que su Consejo de Administración aprobó autorizar que su accionista JORGE M. PEREZ (directamente y/o a través de vehículos controlados directa o indirectamente por él) incremente su participación accionaria de aquel momento y autorizada de 23.99% hasta el 28.00% del capital social de HOTEL. Este incremento por parte de este accionista no modifica la conformación del grupo de control actual de la sociedad. Dicho comunicado se dio en cumplimiento a lo previsto en el Artículo 109 de la Ley del Mercado de Valores.
- El 7 de septiembre de 2022 – En seguimiento al evento relevante divulgado el pasado 28 de junio, Hotel anunció al público inversionista que en dicha fecha ha celebrado un contrato de compraventa de activos respecto de un hotel de playa de 195 habitaciones ubicado en la Riviera Maya, Quintana Roo, México. Dicha transacción está sujeta al cumplimiento de diversas condiciones suspensivas que son habituales para este tipo de adquisiciones, incluyendo autorizaciones y/o dispensas de terceros, así como de autoridades gubernamentales. En dicho comunicado se informó al público inversionista en cumplimiento a lo previsto en el Artículo 50 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.
- El 15 de Septiembre de 2022 – HOTEL anunció al público inversionista que en dicha fecha recibió una oferta no solicitada de compra de uno de sus activos hoteleros y el día anterior suscribió una carta de intención no vinculante, para la posible venta de dicho activo. La oferta recibida por HOTEL será evaluada a detalle y se hará el análisis correspondiente para ver si encuadra dentro de la estrategia de rotación de activos de la Compañía. Dicha operación, en caso de prosperar las respectivas negociaciones, quedaría sujeta a las condiciones usuales para este tipo de transacciones (incluyendo en su caso autorizaciones internas y de terceros que resulten aplicables). En dicho comunicado se informó al público inversionista en cumplimiento a lo previsto en el Artículo 50 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

### Datos de la Conferencia Telefónica del 3T22:

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

**Fecha:** viernes 21 de octubre de 2022  
**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) 343 1703  
Internacional: +1 (785) 424 1601  
México: 55 8526 2708

**ID de conferencia:** 35721

**Clave de la Conferencia:** 99553#

**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 2021, contaba con más de 3,200 colaboradores y generó ingresos por Ps. 1,761 millones. Para obtener mayor información, favor de visitar [www.gsf-hotels.com](http://www.gsf-hotels.com)

### Información de Contacto

**Enrique Martínez Guerrero**  
Director de Finanzas  
[inversionistas@gsf-hotels.com](mailto:inversionistas@gsf-hotels.com)

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

## Estado de Resultados

**GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.**  
Estados de Resultados Consolidados  
Periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre, 2022 y 2021  
(Miles de pesos mexicanos)

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.
<b>INGRESOS</b>								
Habitaciones	320,377	238,093	82,284	34.6	935,787	586,771	349,016	59.5
Alimentos y Bebidas	245,341	185,444	59,897	32.3	722,426	445,690	276,736	62.1
Otros Ingresos de Hoteles	54,587	41,720	12,867	30.8	163,943	108,898	55,045	50.5
Club Vacacional	10,523	(16,503)	27,026	NA	26,518	35,594	(9,077)	(25.5)
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	21,540	14,057	7,482	53.2	62,748	37,330	25,419	68.1
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>652,367</b>	<b>462,811</b>	<b>189,556</b>	<b>41.0</b>	<b>1,911,422</b>	<b>1,214,283</b>	<b>697,139</b>	<b>57.4</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>								
Costos y gastos Operativos	318,516	241,848	76,668	31.7	915,969	608,409	307,560	50.6
Administración y ventas	147,617	120,047	27,570	23.0	419,454	324,983	94,471	29.1
Predial y seguros	8,357	8,602	(245)	(2.8)	26,488	26,175	313	1.2
Costos Club Vacacional	6,343	(10,944)	17,287	NA	15,846	19,043	(3,197)	(16.8)
Depreciación y Amortización	69,984	57,503	12,481	21.7	206,292	174,321	31,971	18.3
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>550,818</b>	<b>417,057</b>	<b>133,762</b>	<b>32.1</b>	<b>1,584,050</b>	<b>1,152,931</b>	<b>431,119</b>	<b>37.4</b>
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	2,005	2,825	(820)	(29.0)	8,591	4,792	3,799	79.3
Otros gastos no recurrentes	580	(357)	937	NA	(864)	15,830	(16,694)	NA
<b>TOTAL</b>	<b>2,585</b>	<b>2,468</b>	<b>118</b>	<b>4.8</b>	<b>7,727</b>	<b>20,623</b>	<b>(12,895)</b>	<b>(62.5)</b>
<b>UAFIDA AJUSTADA</b>	<b>171,533</b>	<b>103,257</b>	<b>68,276</b>	<b>66.1</b>	<b>533,664</b>	<b>235,673</b>	<b>297,991</b>	<b>NA</b>
Margen de UAFIDA AJUSTADA (%)	26.3%	22.3%	4.0 pt	4.0 pt	27.9%	19.4%	8.5 pt	8.5 pt
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>98,963</b>	<b>43,286</b>	<b>55,677</b>	<b>NA</b>	<b>319,645</b>	<b>40,730</b>	<b>278,915</b>	<b>NA</b>
Margen de Operación (%)	15.2%	9.4%	5.8 pt	5.8 pt	16.7%	3.4%	13.4 pt	13.4 pt
Gasto por intereses, neto	(33,794)	(19,180)	(14,614)	76.2	(72,982)	(68,154)	(4,828)	7.1
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	(3,341)	(85,282)	81,941	(96.1)	19,949	(75,629)	95,578	NA
Otros costos financieros	(3,138)	(1,177)	(1,961)	NA	(8,461)	(4,927)	(3,535)	71.7
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>(40,272)</b>	<b>(105,639)</b>	<b>65,366</b>	<b>(61.9)</b>	<b>(61,494)</b>	<b>(148,710)</b>	<b>87,216</b>	<b>(58.6)</b>
Participación en resultados de inversiones permanentes	1,099	367	732	NA	2,524	686	1,837	NA
Utilidad antes de Impuestos	59,789	(61,986)	121,775	NA	260,675	(107,294)	367,969	NA
Impuestos a la utilidad	8,914	-	8,914	NA	57,348	-	57,348	NA
<b>Utilidad Neta</b>	<b>50,875</b>	<b>(61,986)</b>	<b>112,861</b>	<b>NA</b>	<b>203,326</b>	<b>(107,294)</b>	<b>310,620</b>	<b>NA</b>
Margen de Utilidad Neta (%)	7.8%	(13.4%)	21.2 pt	21.2 pt	10.6%	(8.8%)	19.5 pt	19.5 pt
<b>Ganancias atribuibles a:</b>								
Propietarios de la compañía	45,864	(38,231)	84,095	NA	169,983	(71,308)	241,291	NA
Participación no controladora	5,011	(23,755)	28,766	NA	33,344	(35,985)	69,329	NA



## Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.  
Estados Consolidados de Situación Financiera  
Al 30 de septiembre 2022 y 2021  
(Miles de pesos mexicanos)

(Miles de pesos mexicanos)	2022	2021	Var \$	Var %
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	790,891	531,905	258,986	48.7%
Cuentas por cobrar	76,946	70,907	6,038	8.5%
Cuentas por cobrar CVCP	32,765	-	32,765	NA
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14,314	8,518	5,797	68.1%
Impuestos acreditables	288,350	283,587	4,763	1.7%
Otros activos circulantes	72,476	61,592	10,884	17.7%
Costo por diferir Club Vacacional CP	15,138	-	15,138	NA
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,290,881</b>	<b>956,509</b>	<b>334,371</b>	<b>35.0%</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Efectivo restringido	89,946	100,342	(10,397)	(10.4%)
Cuentas por cobrar Club Vacacional LP	148,917	-	148,917	NA
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,427,819	7,644,018	(216,200)	(2.8%)
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	1,399,963	939,532	460,431	49.0%
Otros activos	307,374	172,184	135,191	78.5%
Inversiones en acciones	36,146	88,583	(52,437)	(59.2%)
Impuestos a la utilidad diferidos	267,449	150,990	116,460	77.1%
Costo por diferir Club Vacacional LP	123,664	-	123,664	NA
Crédito mercantil	345,617	345,617	-	0.0%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>10,146,896</b>	<b>9,441,267</b>	<b>705,629</b>	<b>7.5%</b>
<b>Total activo</b>	<b>11,437,777</b>	<b>10,397,776</b>	<b>1,040,000</b>	<b>10.0%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	421,716	235,247	186,470	79.3%
Proveedores	116,782	138,734	(21,952)	(15.8%)
Pasivos acumulados	187,467	151,839	35,628	23.5%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	681	14,178	(13,497)	(95.2%)
Impuestos por pagar	26,948	17,597	9,352	53.1%
Depositos en Garantía	112,613	-	112,613	NA
Anticipos de clientes	113,049	112,754	294	0.3%
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	39,917	-	39,917	NA
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,019,173</b>	<b>670,349</b>	<b>348,824</b>	<b>52.0%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,760,160	2,898,259	(138,099)	(4.8%)
Otros pasivos no circulantes	20,276	80,490	(60,214)	(74.8%)
Ingresos por diferir Club Vacacional LP	189,486	-	189,486	NA
Impuesto sobre la renta diferido	882,528	862,273	20,256	2.3%
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>3,852,450</b>	<b>3,841,022</b>	<b>11,428</b>	<b>0.3%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,871,623</b>	<b>4,511,371</b>	<b>360,253</b>	<b>8.0%</b>
<b>Capital contable</b>				
Capital social	4,292,539	3,913,136	379,403	9.7%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	169,982	(71,310)	241,291	NA
Utilidades retenidas	640,254	645,355	(5,101)	(0.8%)
<b>Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía</b>	<b>5,373,268</b>	<b>4,757,674</b>	<b>615,594</b>	<b>12.9%</b>
Participación no controladora	1,192,886	1,128,731	64,155	5.7%
<b>Total del capital contable</b>	<b>6,566,154</b>	<b>5,886,405</b>	<b>679,749</b>	<b>11.5%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>11,437,777</b>	<b>10,397,776</b>	<b>1,040,000</b>	<b>10.0%</b>

## Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.  
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo  
Periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre, 2022 y 2021

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre		Acumulado Enero-Septiembre	
	2022	2021	2022	2021
<b>Flujo de Efectivo</b>				
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>				
Utilidad neta	50,875	(61,986)	203,326	(107,294)
Depreciación y amortización	69,984	57,503	206,292	174,321
Impuestos a la utilidad	8,914	-	57,348	-
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	11,559	91,927	(36,309)	69,486
Gasto por Intereses, neto	33,794	19,180	72,982	68,154
Otros costos financieros	3,138	1,177	8,461	4,927
Participación no controladora	(1,099)	367	(2,524)	686
Ingreso por dividendos de asociada	-	-	(7,200)	-
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>177,166</b>	<b>108,168</b>	<b>502,377</b>	<b>210,280</b>
Cuentas por cobrar a clientes	34,577	65,611	8,623	21,500
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,996	2,219	(3,671)	1,822
Otros activos circulantes	17,730	14,197	(10,097)	(5,464)
Impuestos acreditables	(5,467)	3,216	(13,286)	10,529
Proveedores	(2,906)	(13,866)	(31,581)	(24,059)
Pasivos acumulados	27,580	(14,534)	93,281	51,571
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(5,557)	(5,439)	(15,006)	(4,543)
Anticipos de clientes	(2,773)	(10,408)	30,885	29,491
Impuestos por pagar	(16,173)	(6,139)	(29,152)	(9,192)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>228,173</b>	<b>143,025</b>	<b>532,372</b>	<b>281,935</b>
<b>Partidas No Recurrentes</b>				
Pasivos Acumulados	16,317	26,039	66,192	26,039
Impuestos pagados	(17,007)	(21,950)	(57,552)	(40,718)
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>227,482</b>	<b>147,114</b>	<b>541,012</b>	<b>267,256</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>				
Cambio en efectivo restringido	4	(3,952)	6	6,914
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(140,645)	(149,559)	(355,711)	(256,287)
Depósito en adquisición de hotel	(230,140)	-	(230,140)	-
Inversión en asociada	(2,200)	(50,733)	(2,200)	(51,372)
Ingresos por Dividendos de asociada	-	-	7,200	-
Otros activos y pasivos netos	31,292	(70,549)	(8,275)	(70,572)
Intereses ganados	813	2,938	14,087	12,153
<b>Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>	<b>(340,875)</b>	<b>(271,855)</b>	<b>(575,033)</b>	<b>(359,164)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>				
Incremento neto en capital social	380,000	-	380,000	-
Incremento neto en capital pagado de compañías no controladoras	(8,167)	1,750	(4,846)	5,966
Recompra de acciones	(197)	(4,021)	(592)	(4,033)
Préstamos obtenidos	100,069	-	206,600	263,421
Prestamo a accionista de compañía no controladora	(204)	792	1,284	2,776
Intereses pagados y amortizaciones de créditos*	(108,150)	(68,737)	(320,114)	(184,593)
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>363,351</b>	<b>(70,216)</b>	<b>262,332</b>	<b>83,537</b>
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>249,959</b>	<b>(194,957)</b>	<b>228,311</b>	<b>(8,371)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	540,612	727,011	564,723	539,133
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>790,570</b>	<b>532,054</b>	<b>793,034</b>	<b>530,762</b>
Efectivo en adquisición de negocio	-	-	-	-
Efecto de revaluación sobre el efectivo	321	(149)	(2,143)	1,143
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>790,891</b>	<b>531,905</b>	<b>790,891</b>	<b>531,905</b>

## Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 3T22 consideran 5,701 habitaciones hoteleras en operación de un total de 5,964. La integración de las 263 habitaciones excluidas se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional<sup>7</sup> y que por lo tanto no están disponibles para la ocupación normal de habitaciones

Las métricas operativas para el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2022 consideran 5,701 habitaciones hoteleras en operación de un total de 5,964. La integración de las 263 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional<sup>8</sup> y que por lo tanto no están disponibles para la ocupación normal de habitaciones

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

Habitaciones 3T22	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones Ene - Sep 2022	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,741	1,960	<b>5,701</b>	En Operación	3,741	1,960	<b>5,701</b>
Club Vacacional	53	210	<b>263</b>	Club Vacacional	53	210	<b>263</b>
No Disponibles	-	-	-	No Disponibles	-	-	-
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,794</b>	<b>2,170</b>	<b>5,964</b>	<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,794</b>	<b>2,170</b>	<b>5,964</b>

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

<sup>8</sup> 263 habitaciones son parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propias, y los 210 restantes son de terceros en administración. El ingreso de Club Vacacional se ve reflejado en el rubro de Otros Ingresos en el Estado de Resultados y por eso se excluye del presente análisis