



Santa Fe
grupo | hotelero

HOTEL registra una UAFIDA 24% superior en los primeros nueve meses de 2023 en comparación con el mismo periodo de 2022

Ciudad de México, a 19 de octubre de 2023 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al tercer trimestre (“3T23”) terminado el 30 de septiembre de 2023. 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 UAFIDA¹ del 3T23 fue de Ps. 155.6 millones, comparada con Ps. 171.5 millones en el 3T22, una disminución del 9.3%, impulsada por un aumento en costos y gastos.
- Los Ingresos Totales del 3T23 alcanzaron Ps. 655.9 millones, un incremento de 0.5% en comparación con Ps. 652.4 millones en el 3T22. Este crecimiento se debió a un aumento en los Ingresos por Alimentos y Bebidas y los Ingresos del Club Vacacional, que compensaron las reducciones en los Ingresos por Habitaciones, los Honorarios de Administración de Hoteles de Tercero y Otros Ingresos Hoteleros.
- En el 3T23, HOTEL reportó una Pérdida Neta de Ps. 54.7 millones, en comparación con una Utilidad Neta de Ps. 50.9 millones en el 3T22. Esto fue ocasionado por una mayor pérdida cambiaria en combinación con un incremento en los gastos por intereses.
- El Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación durante el 3T23 fue de Ps. 162.0 millones, frente a los Ps. 228.2 millones reportados en el 3T22.
- Al final del 3T23, la razón Deuda Neta/UAFIDA UDM se situó en 3.0x, en línea con nuestro rango a largo plazo.
- El portafolio total de HOTEL contaba con 5,932 habitaciones en operación al cierre del 3T23, una cifra ligeramente inferior a la del 3T22.
- El RevPAR² de los hoteles propios registró una disminución, pasando de Ps. 931 en el 3T22 a Ps. 926 en 3T23. Esto se traduce en un descenso del 0.5%, causado por una caída de 2.3 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación, la cual fue parcialmente compensada por un incremento de 3.2% en el ADR².

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2023	2022	Var.	% Var.	2023	2022	Var.	% Var.
Ingresos	655,865	652,367	3,498	0.5	2,249,309	1,911,422	337,887	17.7
UAFIDA	155,638	171,533	(15,895)	(9.3)	659,375	533,664	125,710	23.6
Margen de UAFIDA	23.7%	26.3%	(2.6 pt)	(2.6 pt)	29.3%	27.9%	1.4 pt	1.4 pt
Utilidad de Operación	57,603	98,963	(41,360)	(41.8)	709,651	319,645	390,006	NA
Utilidad Neta	(54,668)	50,875	(105,543)	NA	587,670	203,326	384,344	NA
Margen de Utilidad Neta	(8.3%)	7.8%	(16.1 pt)	(16.1 pt)	26.1%	10.6%	15.5 pt	15.5 pt
Flujo de Operación	161,997	228,173	(66,176)	(29.0)	591,006	532,372	58,634	11.0
Ocupación	60.3%	62.6%	(2.3 pt)	(2.3 pt)	64.1%	61.7%	2.4 pt	2.4 pt
ADR	1,536	1,488	48	3.2	1,656	1,486	170	11.5
RevPAR	926	931	(5)	(0.5)	1,061	916	145	15.8

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

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

²RevPAR o Ingreso por habitación disponible, y ADR o tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés, Revenue per Available Room y Average Daily Rate, respectivamente.



Comentario del Vicepresidente Ejecutivo

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

Resumiendo nuestros resultados, los ingresos ascendieron a Ps. 2,249.3 millones en los primeros nueve meses del año, aumentando 17.7% en comparación con el mismo periodo de 2022. La UAFIDA fue de Ps. 659.4 millones en el acumulado del año, un 23.6% más que en el mismo periodo de 2022. Durante los primeros nueve meses del año, el RevPAR de los hoteles propiedad de la Compañía incrementó 15.8% en comparación con el mismo periodo de 2022, compuesto por un alza de 11.5% en el ADR y una expansión de 2.4 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación. La Compañía fue capaz de lograr estos resultados a pesar de una disminución en el turismo en México, dada la caída en el tráfico aeroportuario que comenzó en abril y ha alcanzado caídas de un dígito. Nuestra UAFIDA UDM al 30 de septiembre de 2023 fue de Ps.874.9 millones, y nuestra razón de Deuda Neta a UAFIDA UDM fue de 3.0x, la cual se encuentra en un rango con el que nos sentimos cómodos para el largo plazo.

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

Para finalizar, me gustaría mencionar que ninguno de estos logros habría sido posible sin el apoyo de nuestros comprometidos colaboradores, nuestro experimentado equipo directivo y la confianza que ustedes, nuestros inversionistas, han depositado en nosotros.

Portafolio de Hoteles

No.	Propiedad	Total Habitaciones	Propiedad	Tipo	Categoría	Ciudad	Estado
1	Krystal Urban Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	Monterrey	Nuevo León
2	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	Ciudad Juárez	Chihuahua
3	Krystal Urban Cancún	246	100%	Urbano	4 estrellas	Cancún	Quintana Roo
4	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	Estado de México	Estado de México
5	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	Monterrey	Nuevo León
6	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	Paraíso	Tabasco
7	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	Ciudad de México	Ciudad de México
8	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	Guadalajara	Jalisco
9	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	Monterrey	Nuevo León
10	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	Irapuato	Guanajuato
11	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	Ciudad de México	Ciudad de México
12	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Aguascalientes	Aguascalientes
13	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	León	Guanajuato
14	Hyatt Regency Mexico City Insurgentes	201	50%	Urbano	Gran Turismo	Ciudad de México	Ciudad de México
15	Krystal Grand San Miguel de Allende	22	100%	Urbano	Gran Turismo	San Miguel de Allende	Guanajuato
Subtotal Urbano		2,222					
16	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	Cancún	Quintana Roo
17	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	Ixtapa	Guerrero
18	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	Puerto Vallarta	Jalisco
19	Krystal Grand Puerto Vallarta	451	100%	Playa	Gran Turismo	Puerto Vallarta	Jalisco
20	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	Acapulco	Guerrero
21	Krystal Grand Cancún	398	100%	Playa	Gran Turismo	Cancún	Quintana Roo
22	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	Los Cabos	Baja California Sur
23	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	Nuevo Vallarta	Nayarit
24	SLS Cancún	45	-	Playa	Lujo	Cancún	Quintana Roo
25	Mahekal Beach Resort	195	50%	Playa	4 estrellas	Playa del Carmen	Quintana Roo
Subtotal Playa		3,710					
Total en Operación		5,932					
26	Secrets Tulum Resort & Spa	326	25%	Playa	Gran Turismo	Tulum	Quintana Roo
Total en Construcción		326					
Total		6,258					

Al cierre del 3T23, HOTEL contaba con un total de 25 hoteles en operación, de los cuales 15 son propiedad de la Compañía³ y 10 propiedad de terceros⁴.

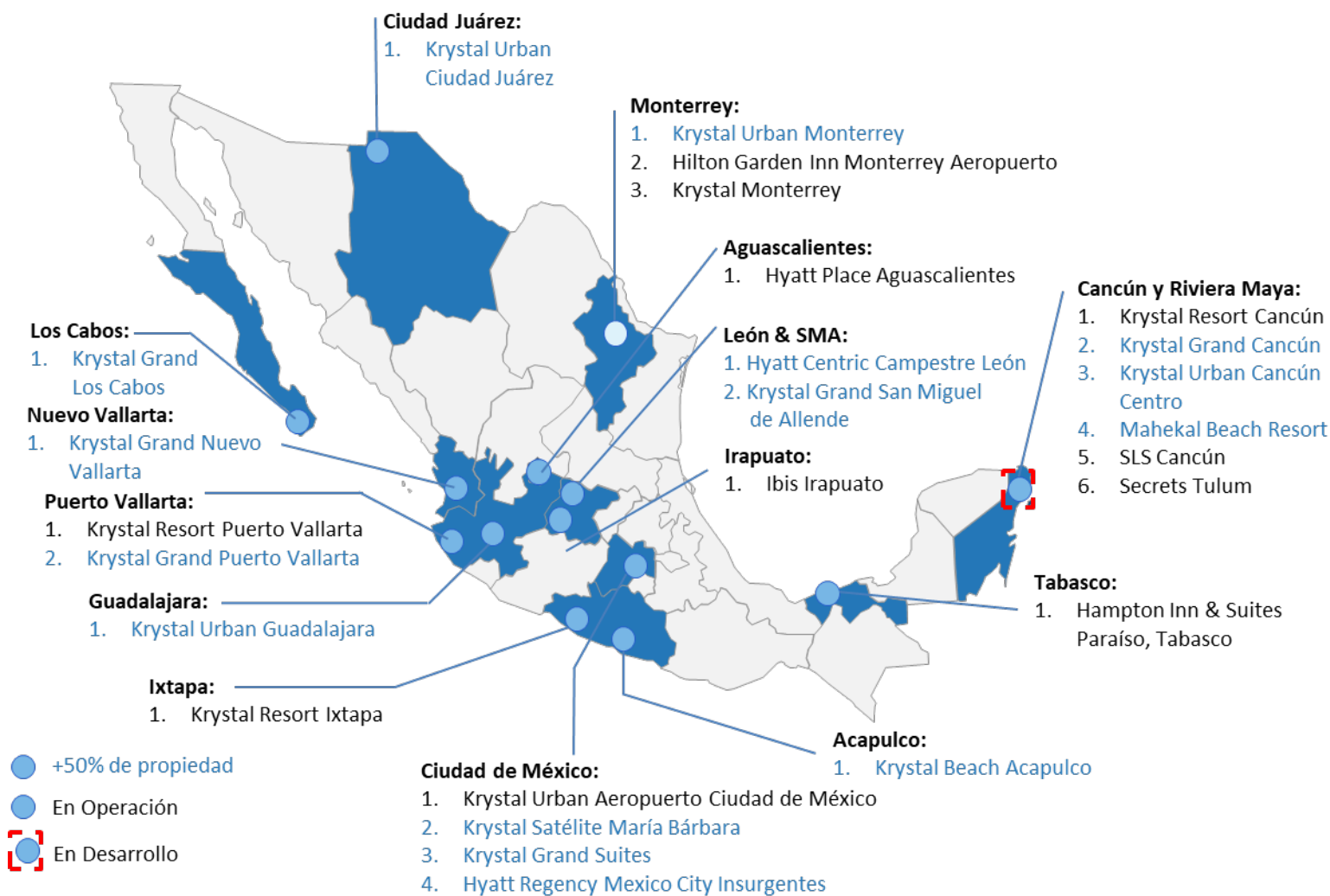
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 5,932, ligeramente por debajo de las habitaciones en operación para el mismo período del año pasado.

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 326 habitaciones de terceros en desarrollo pertenecientes al hotel *Secrets Tulum Resort & Spa*, para un portafolio total de 26 hoteles y 6,258 habitaciones.

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

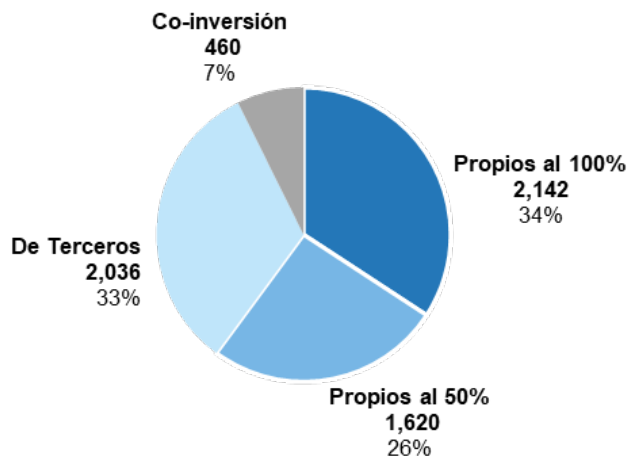
⁴ La Compañía opera el hotel *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro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

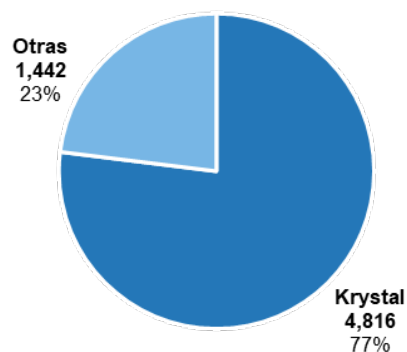


Las habitaciones en operación y desarrollo en el portafolio hotelero (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 3T23 fueron las siguientes:

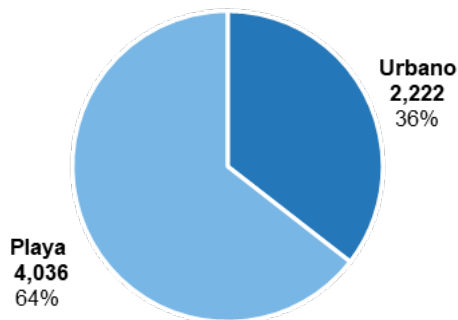
Propiedad (número de habitaciones)



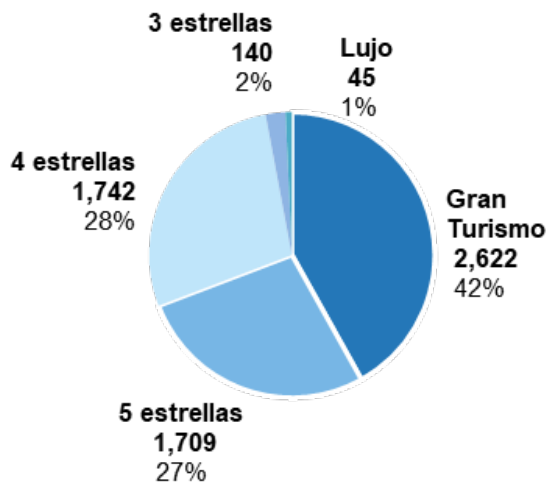
Marca (número de habitaciones)



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.

De un total de 5,932 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T23 consideran 5,613 habitaciones hoteleras, ya que 263 habitaciones del club vacacional, 45 habitaciones con información no disponible y 11 habitaciones en construcción 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 3T23 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos por noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Clasificación de Hoteles	Tercer Trimestre				Acumulado Enero a Septiembre			
	2023	2022	Var.	% Var.	2023	2022	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	25	23	2	8.7	25	23	2	8.7
Número de Habitaciones	5,613	5,701	(88)	(1.5)	5,742	5,701	41	0.7
Ocupación	62.4%	64.3%	(1.9 pt)	(1.9 pt)	65.7%	63.6%	2.1 pt	2.1 pt
ADR	1,575	1,594	(19)	(1.2)	1,694	1,597	98	6.1
RevPAR	982	1,025	(43)	(4.2)	1,113	1,015	97	9.6
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)⁽¹⁾	16	13	3	23.1	16	13	3	23.1
Número de Habitaciones	3,698	3,741	(43)	(1.1)	3,827	3,741	86	2.3
Ocupación	60.3%	62.6%	(2.3 pt)	(2.3 pt)	64.1%	61.7%	2.4 pt	2.4 pt
ADR	1,536	1,488	48	3.2	1,656	1,486	171	11.5
RevPAR	926	931	(5)	(0.5)	1,061	916	145	15.8
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	66.3%	67.6%	(1.3 pt)	(1.3 pt)	68.9%	67.2%	1.6 pt	1.6 pt
ADR	1,644	1,783	(139)	(7.8)	1,765	1,791	(26)	(1.5)
RevPAR	1,090	1,205	(115)	(9.5)	1,216	1,204	11	0.9

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, el Hyatt Regency Mexico City Insurgentes y el Krystal Grand San Miguel de Allende

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

Resultados Financieros Consolidados

Estado de Resultados	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2023	2022	Var.	% Var.	2023	2022	Var.	% Var.
<i>Cifras en miles de Pesos</i>								
Ingresos Por Habitaciones	315,248	320,377	(5,129)	(1.6)	1,108,688	935,787	172,901	18.5
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	274,414	245,341	29,074	11.9	925,881	722,426	203,455	28.2
Otros Ingresos de Hoteles	34,760	54,587	(19,827)	(36.3)	112,151	163,943	(51,792)	(31.6)
Ingresos de Club Vacacional	12,573	10,523	2,050	19.5	36,542	26,518	10,024	37.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	18,870	21,540	(2,670)	(12.4)	66,047	62,748	3,299	5.3
Ingresos Totales	655,865	652,367	3,498	0.5	2,249,309	1,911,422	337,887	17.7
Costos y Gastos Operativos	334,533	318,516	16,017	5.0	1,074,370	915,969	158,401	17.3
Administración y Ventas	148,390	147,617	773	0.5	464,534	419,454	45,079	10.7
Otros Gastos	9,816	8,357	1,459	17.5	29,382	26,488	2,894	10.9
Costos Club Vacacional	7,488	6,343	1,144	18.0	21,649	15,846	5,803	36.6
Depreciación	79,374	69,984	9,390	13.4	230,859	206,292	24,567	11.9
Total Costos y Gastos	579,601	550,818	28,783	5.2	1,820,794	1,584,050	236,744	14.9
Total Gastos No Recurrentes	18,661	2,585	16,076	NA	(281,136)	7,727	(288,863)	NA
UAFIDA	155,638	171,533	(15,895)	(9.3)	659,375	533,664	125,710	23.6
<i>Margen de UAFIDA (%)</i>	<i>23.7%</i>	<i>26.3%</i>	<i>(2.6 pt)</i>	<i>(2.6 pt)</i>	<i>29.3%</i>	<i>27.9%</i>	<i>1.4 pt</i>	<i>1.4 pt</i>
Utilidad de Operación	57,603	98,963	(41,360)	(41.8)	709,651	319,645	390,006	NA
<i>Margen de Utilidad de Operación (%)</i>	<i>8.8%</i>	<i>15.2%</i>	<i>(6.4 pt)</i>	<i>(6.4 pt)</i>	<i>31.5%</i>	<i>16.7%</i>	<i>14.8 pt</i>	<i>14.8 pt</i>
Costo Financiero neto	(140,575)	(40,272)	(100,302)	NA	(11,540)	(61,494)	49,954	(81.2)
Impuestos a la utilidad	(27,394)	8,914	(36,308)	NA	115,438	57,348	58,089	NA
Utilidad Neta	(54,668)	50,875	(105,543)	NA	587,670	203,326	384,344	NA
<i>Margen de Utilidad Neta (%)</i>	<i>(8.3%)</i>	<i>7.8%</i>	<i>(16.1 pt)</i>	<i>(16.1 pt)</i>	<i>26.1%</i>	<i>10.6%</i>	<i>15.5 pt</i>	<i>15.5 pt</i>
Ganancias atribuibles a :								
Propietarios de la compañía	(90)	45,864	(45,954)	NA	492,769	169,983	322,787	NA
Participación no controladora	(54,578)	5,011	(59,589)	NA	94,901	33,344	61,557	NA

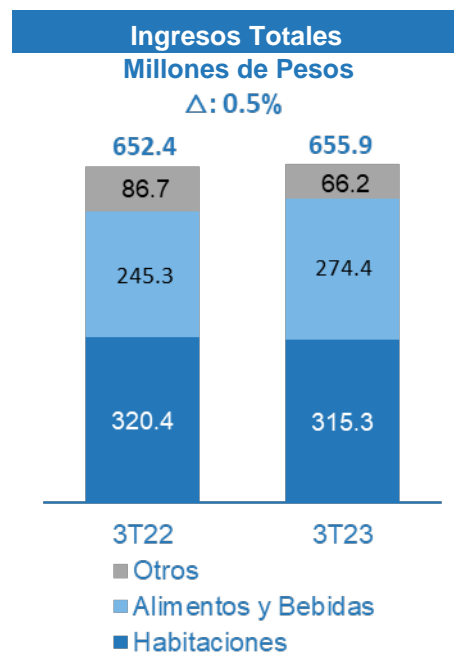
Ingresos Totales

Los Ingresos Totales incrementaron un 0.5%, pasando de Ps. 652.4 millones en el 3T22 a Ps. 655.9 millones en el 3T23. Este aumento se debió a los crecimientos en los Ingresos por Alimentos y Bebidas y en los Ingresos del Club Vacacional, que compensaron las reducciones en los Ingresos por Habitaciones, los Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros y Otros Ingresos Hoteleros.

En el 3T23, los Ingresos por Habitaciones se situaron en Ps. 315.2 millones, en comparación con Ps. 320.4 millones en el 3T22. Esta variación se debe a una disminución del 4.2% en el RevPAR, resultado de una reducción de 1.9 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y una disminución del 1.2% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas ascendieron de Ps. 245.3 millones en el 3T22 a Ps. 274.4 millones en el 3T23.

Los Otros Ingresos, que comprenden, entre otros, renta de salones, ingresos por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, cayeron de Ps. 54.6 millones en el 3T22 a Ps. 34.8 millones en el 3T23.



Los Ingresos del Club Vacacional aumentaron de Ps. 10.5 millones en el 3T22 a Ps. 12.6 millones en el 3T23.

Los Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros disminuyeron de Ps. 21.5 millones en el 3T22 a Ps. 18.9 millones en el 3T23. Este segmento registró una disminución del 9.5% en el RevPAR, motivada por una reducción del 7.8% en el ADR y un descenso de 1.3 puntos porcentuales en la tasa ocupación. 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 los Gastos Operativos aumentaron un 5.0% de Ps. 318.5 millones en el 3T22 a Ps. 334.5 millones en el 3T23, incremento que se vio impulsado por los mayores ingresos.

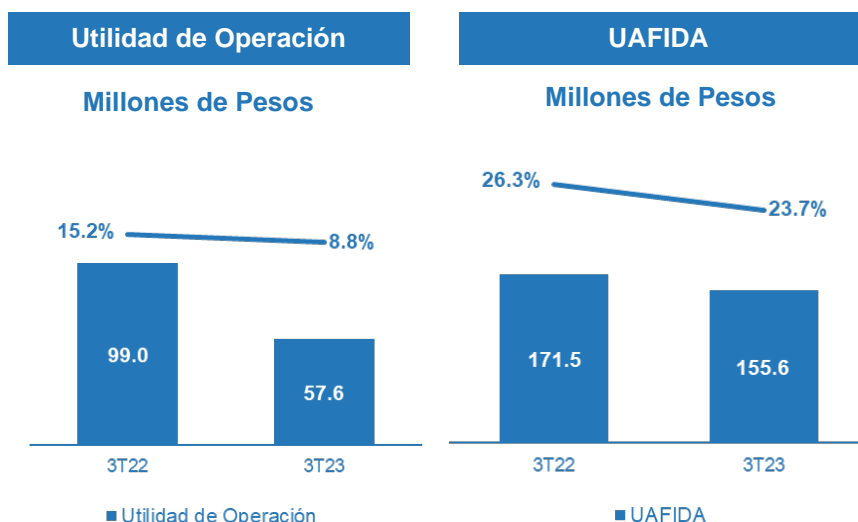
Los Gastos Administrativos y de Ventas aumentaron un 0.5%, pasando de Ps. 147.6 millones en el 3T22 a Ps. 148.4 millones en el 3T23, a causa de los factores previamente mencionados.

Utilidad de Operación

Durante el 3T23, HOTEL registró una Utilidad de Operación de Ps. 57.6 millones en comparación con Ps. 99.0 millones en el 3T22. Este resultado fue producto de los mayores costos y gastos, junto con incrementos en los gastos no recurrentes.

UAFIDA

La UAFIDA del 3T23 fue de Ps. 155.6 millones, comparada con Ps. 171.5 millones en el 3T22, reflejando los efectos ya mencionados.



(Cifras en miles de Pesos)	3T23	3T22	% Var.	2023	2022	% Var.
Utilidad de Operación	57,603	98,963	(41.8)	709,651	319,645	NA
(+) Depreciación	79,374	69,984	13.4	230,859	206,292	11.9
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	6,401	2,005	NA	23,916	8,591	NA
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	12,260	580	NA	(305,051)	(864)	NA
UAFIDA	155,638	171,533	(9.3)	659,375	533,664	23.6
Margen UAFIDA	23.7%	26.3%	(2.6 pt)	29.3%	27.9%	1.4 pt

Costo Financiero Neto

Para el 3T23, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 40.3 millones en el 3T22 a una pérdida de Ps. 140.6 millones en el 3T23. Este resultado se atribuye al incremento en el gasto por intereses, combinado con mayores pérdidas cambiarias generadas por el efecto de valuación de mercado de un tipo de cambio USD/MXN más elevado aplicado a nuestra deuda denominada en dólares.

Utilidad Neta

En el 3T23, la Compañía registró una Pérdida Neta de Ps. 54.7 millones, comparada con una Utilidad Neta de Ps. 50.9 millones en el 3T22, explicada por los factores previamente mencionados.

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

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	Tercer Trimestre				Acumulado Enero-Septiembre			
	2023	2022	Var.	% Var.	2023	2022	Var.	% Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación								
Utilidad neta	(54,668)	50,875	(105,543)	NA	587,670	203,326	384,344	NA
Depreciación y amortización	79,374	69,984	9,390	13.4	230,859	206,292	24,567	11.9
Impuestos a la utilidad	(27,394)	8,914	(36,308)	NA	115,438	57,348	58,089	NA
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	46,984	11,559	35,425	NA	(250,420)	(36,309)	(214,111)	NA
Gasto por Intereses, neto	80,686	33,794	46,892	NA	200,449	72,982	127,467	NA
Otros costos financieros	1,447	3,138	(1,691)	(53.9)	7,813	8,461	(649)	(7.7)
Participación no controladora	(910)	(1,099)	188	(17.2)	(4,997)	(2,524)	(2,473)	98.0
Ingresos por dividendos	(0)	-	(0)	NA	(18,750)	(7,200)	(11,550)	NA
Utilidad en venta de subsidiarias	-	-	-	NA	(313,554)	-	(313,554)	NA
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	125,519	177,166	(51,647)	(29.2)	554,508	502,377	52,131	10.4
Capital de Trabajo	36,478	51,007	(14,529)	(28.5)	36,498	29,995	6,503	21.7
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	161,997	228,173	(66,176)	(29.0)	591,006	532,372	58,634	11.0
Partidas No Recurrentes	(6,446)	(691)	(5,756)	NA	(80,773)	8,640	(89,413)	NA
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	155,551	227,482	(71,931)	(31.6)	510,233	541,012	(30,779)	(5.7)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(196,731)	(340,875)	144,145	(42.3)	595,270	(575,033)	1,170,303	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(19,709)	363,350	(383,060)	NA	(1,298,878)	262,331	(1,561,209)	NA
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(60,889)	249,958	(310,847)	NA	(193,374)	228,310	(421,684)	NA
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	311,738	540,612	(228,874)	(42.3)	444,223	564,723	(120,500)	(21.3)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	250,849	790,569	(539,720)	(68.3)	250,849	793,033	(542,185)	(68.4)
Efectivo de activos destinados para la venta	-	-	-	NA	-	-	-	NA
Efecto de revaluación sobre el efectivo	-	321	(321)	NA	-	(2,143)	2,143	NA
Total Efectivo al final del periodo	250,849	790,890	(540,042)	(68.3)	250,849	790,890	(540,042)	(68.3)

Al concluir el 3T23, el flujo de operación registró una disminución del 29.0%, pasando de Ps. 228.2 millones en el 3T22 a Ps. 162.0 millones en el 3T23, atribuido principalmente a la menor utilidad de operación generada en el periodo.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Sep-23	Sep-22	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	250,849	790,891	(540,042)	(68.3%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	186,888	163,736	23,152	14.1%
Impuestos acreditables	393,547	288,350	105,197	36.5%
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional CP	46,223	47,903	(1,680)	N/A
Activos mantenidos para su venta	677,793	-	677,793	N/A
Total del activo circulante	1,555,300	1,290,881	264,420	20.5%
Efectivo restringido	142,349	89,946	52,403	58.3%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,699,240	7,427,819	1,271,421	17.1%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	-	1,399,963	(1,399,963)	(100.0%)
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional LP	308,677	272,582	36,095	N/A
Otras Partidas de activo no circulante	1,056,212	956,587	99,625	10.4%
Total del activo no circulante	10,206,478	10,146,896	59,582	0.6%
Total Activo	11,761,779	11,437,777	324,002	2.8%
Vencimientos circulantes de la deuda	362,806	421,716	(58,911)	(14.0%)
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	47,617	39,917	7,700	N/A
Otros pasivos circulantes	705,050	557,540	147,510	26.5%
Pasivos mantenidos para su venta	-	-	-	N/A
Total del pasivo circulante	1,115,473	1,019,173	96,300	9.4%
Deuda a largo plazo	2,681,652	2,760,160	(78,509)	(2.8%)
Otros pasivos no circulantes	1,152,545	1,092,290	60,255	5.5%
Total del pasivo no circulante	3,834,197	3,852,450	(18,254)	(0.5%)
Total del capital contable	6,812,109	6,566,154	245,956	3.7%
Total Pasivo y Capital	11,761,779	11,437,777	324,002	2.8%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T23, el efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía fueron de Ps. 250.8 millones. De esta cifra, Ps. 165.2 millones están denominados en pesos mexicanos y Ps. 85.6 millones están denominados en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro experimentó un incremento del 14.1%, al pasar de Ps. 163.7 millones en el 3T22 a Ps. 186.9 millones en el 3T23.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto fue igual a Ps. 8,699.2 millones al cierre del 3T23, lo que representa un aumento del 17.1% en comparación con Ps. 7,427.8 millones registrados al cierre del 3T22. El CAPEX ejercido en el 3T23 fue de Ps. 155.3 millones, frente a los Ps. 140.6 millones del 3T22.

Cifras en miles de Pesos

Capex Ejercido durante el periodo	3T23	% Total	Acumulado Enero - Septiembre	% Total
Hoteles en desarrollo	137,727	88.7%	206,347	72.8%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	5,012	3.2%	16,404	5.8%
Capex ordinario	12,606	8.1%	60,715	21.4%
Total Capex	155,346	100.0%	283,466	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T23, la Deuda Total de la Compañía fue de Ps. 3,044.5 millones, lo que representa una razón Deuda Neta / UAFIDA UDM de 3.0x. El 77.4% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 8.36%, y el 22.6% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 14.55%. Adicionalmente, más del 90% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 3T23, la depreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 3.0%, pasando de Ps. 17.1187 al 30 de junio de 2023 a Ps. 17.6195 al 30 de septiembre de 2023, teniendo un impacto negativo en los costos financieros de la Compañía. Al cierre del 3T23, la posición corta en dólares americanos fue de US\$122.4 millones o el equivalente a Ps. 2,156.3 millones.

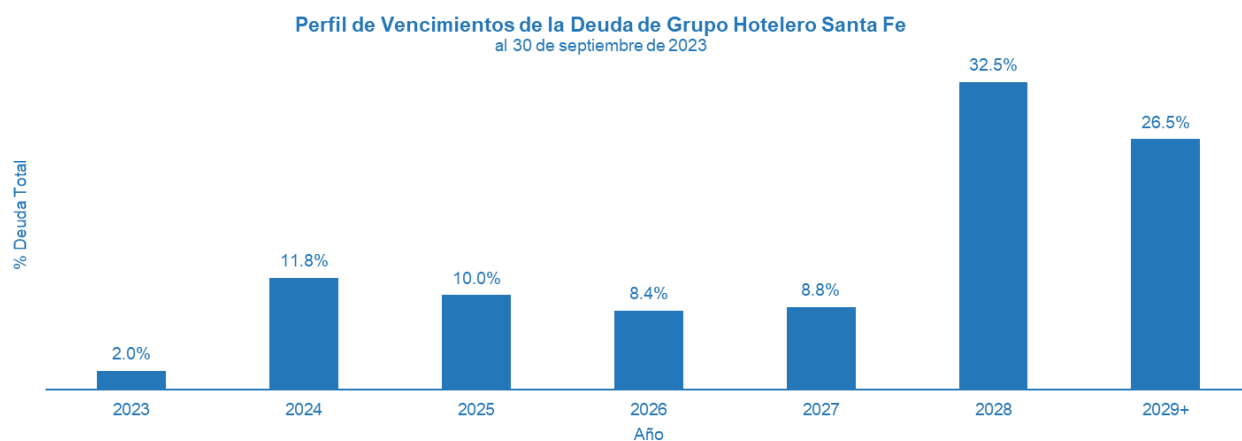
A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	21,441	341,365	362,806
Largo Plazo	666,673	2,014,978	2,681,652
Total	688,114	2,356,343	3,044,457
% Total	22.6%	77.4%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	14.55%	8.36%	9.76%
Efectivo y equivalentes	165,215	85,634	250,849
Efectivo restringido	27,921	114,428	142,349
Caja y bancos**	193,136	200,062	393,198
Deuda Neta	494,978	2,156,281	2,651,259

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de septiembre 2023) 3.0x

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

**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.



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 2023, que fue de 17.6195 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Análisis Cobertura Cambiaria	Tercer Trimestre 2023			Enero a Septiembre 2023		
	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	494,010	161,855	655,865	1,496,987	752,322	2,249,309
% de Ingresos Totales	75.3%	24.7%	100.0%	66.6%	33.4%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	549,987	29,614	579,601	1,629,956	190,838	1,820,794
(-) Gastos No Recurrentes	18,661	-	18,661	(281,136)	-	(281,136)
Utilidad de Operación	(74,638)	132,241	57,603	148,167	561,484	709,651
(+) Depreciación	79,347	-	79,347	230,859	-	230,859
Flujo de Operación	4,709	132,241	136,950	379,026	561,484	940,510
% de Flujo de Operación Total	3.4%	96.6%	100.0%	40.3%	59.7%	100.0%
Interés	21,905	47,119	69,024	68,499	158,748	227,247
Capital	1,418	45,917	47,335	82,920	355,377	438,297
Total Servicio de Deuda	23,323	93,036	116,359	151,419	514,125	665,544
Ratio de Cobertura de Intereses 1	0.2x	2.8x	2.0x	5.5x	3.5x	4.1x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	0.2x	1.4x	1.2x	2.5x	1.1x	1.4x

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

En los primeros 9 meses del año, aproximadamente el 33.4% de los ingresos y el 59.7% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares.

Al cierre del 3T23, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.4x, debido principalmente al crecimiento de los ingresos y la mayor rentabilidad. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 85.6 millones al cierre del 3T23, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios. Excluyendo los efectos extraordinarios que incluyen la ganancia resultante de la venta del hotel Barceló Guadalajara, el pago de la deuda vinculada a la misma propiedad y el pago anticipado de la deuda atada al componente residencial del proyecto Insurgentes Sur 724, nuestra razón de Cobertura de Servicio de Deuda hubiera sido de 1.6x para los primeros nueve meses del 2023.

Eventos Relevantes

- El 20 de Septiembre de 2023 – 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 28.00% hasta el 29.70% 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 hotel *Krystal Grand San Miguel de Allende* fue inaugurado el 1 de agosto de 2023. En la actualidad, dispone de 22 casas, cada una con entre 2 y 4 habitaciones. La Compañía tiene previsto añadir habitaciones de hotel individuales en los siguientes trimestres.
- El *Curio Collection Zacatecas* se removió del portafolio.
- El pasado 12 de octubre inauguramos el *Secrets Tulum Resort & Spa*.

Datos de la Conferencia Telefónica del 3T23:

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

Fecha: Viernes 20 de octubre 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", "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

Periodos de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre, 2023 y 2022

(Miles de pesos mexicanos)

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2023	2022	Var.	% Var.	2023	2022	Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	315,248	320,377	(5,129)	(1.6)	1,108,688	935,787	172,901	18.5
Alimentos y Bebidas	274,414	245,341	29,074	11.9	925,881	722,426	203,455	28.2
Otros Ingresos de Hoteles	34,760	54,587	(19,827)	(36.3)	112,151	163,943	(51,792)	(31.6)
Ingresos de Club Vacacional	12,573	10,523	2,050	19.5	36,542	26,518	10,024	37.8
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	18,870	21,540	(2,670)	(12.4)	66,047	62,748	3,299	5.3
TOTAL INGRESOS	655,865	652,367	3,498	0.5	2,249,309	1,911,422	337,887	17.7
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	334,533	318,516	16,017	5.0	1,074,370	915,969	158,401	17.3
Administración y ventas	148,390	147,617	773	0.5	464,534	419,454	45,079	10.7
Predial y seguros	9,816	8,357	1,459	17.5	29,382	26,488	2,894	10.9
Costos Club Vacacional	7,488	6,343	1,144	18.0	21,649	15,846	5,803	36.6
Depreciación y Amortización	79,374	69,984	9,390	13.4	230,859	206,292	24,567	11.9
TOTAL COSTOS Y GASTOS	579,601	550,818	28,783	5.2	1,820,794	1,584,050	236,744	14.9
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	6,401	2,005	4,396	NA	23,916	8,591	15,324	NA
Otros gastos no recurrentes	12,260	580	11,680	NA	(305,051)	(864)	(304,187)	NA
TOTAL	18,661	2,585	16,076	NA	(281,136)	7,727	(288,863)	NA
UAFIDA	155,638	171,533	(15,895)	(9.3)	659,375	533,664	125,710	23.6
Margen de UAFIDA (%)	23.7%	26.3%	(2.6 pt)	(2.6 pt)	29.3%	27.9%	1.4 pt	1.4 pt
UTILIDAD DE OPERACIÓN	57,603	98,963	(41,360)	(41.8)	709,651	319,645	390,006	NA
Margen de Operación (%)	8.8%	15.2%	(6.4 pt)	(6.4 pt)	31.5%	16.7%	14.8 pt	14.8 pt
Gasto por intereses, neto	(80,686)	(33,794)	(46,892)	NA	(200,449)	(72,982)	(127,467)	NA
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	(58,442)	(3,341)	(55,101)	NA	196,721	19,949	176,772	NA
Otros costos financieros	(1,447)	(3,138)	1,691	(53.9)	(7,813)	(8,461)	649	(7.7)
Costo financiero, neto	(140,575)	(40,272)	(100,302)	NA	(11,540)	(61,494)	49,954	(81.2)
Participación en resultados de inversiones permanentes	910	1,099	(188)	(17.2)	4,997	2,524	2,473	98.0
Utilidad antes de Impuestos	(82,062)	59,789	(141,851)	NA	703,108	260,675	442,433	NA
Impuestos a la utilidad	(27,394)	8,914	(36,308)	NA	115,438	57,348	58,089	NA
Utilidad Neta	(54,668)	50,875	(105,543)	NA	587,670	203,326	384,344	NA
Margen de Utilidad Neta (%)	(8.3%)	7.8%	(16.1 pt)	(16.1 pt)	26.1%	10.6%	15.5 pt	15.5 pt
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	(90)	45,864	(45,954)	NA	492,769	169,983	322,787	NA
Participación no controladora	(54,578)	5,011	(59,589)	NA	94,901	33,344	61,557	NA

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 30 de septiembre 2023 y 2022
(Miles de pesos mexicanos)

(Miles de pesos mexicanos)	2023	2022	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	250,849	790,891	(540,042)	(68.3%)
Cuentas por cobrar	66,681	76,946	(10,265)	(13.3%)
Cuentas por cobrar CV CP	25,826	32,765	(6,939)	N/A
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14,783	14,314	468	3.3%
Impuestos acreditable	393,547	288,350	105,197	36.5%
Otros activos circulantes	105,424	72,476	32,948	45.5%
Costo por diferir Club Vacacional CP	20,397	15,138	5,259	N/A
Activos mantenidos para su venta	677,793	-	677,793	N/A
Total del activo circulante	1,555,300	1,290,881	264,420	20.5%
Activo no circulante				
Efectivo restringido	142,349	89,946	52,403	58.3%
Cuentas por cobrar Club Vacacional LP	160,655	148,917	11,738	N/A
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,699,240	7,427,819	1,271,421	17.1%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	-	1,399,963	(1,399,963)	(100.0%)
Otros activos	109,886	307,374	(197,488)	(64.2%)
Inversiones en acciones	331,471	36,146	295,325	NA
Impuestos a la utilidad diferidos	269,238	267,449	1,788	0.7%
Costo por diferir Club Vacacional LP	148,022	123,664	24,357	N/A
Crédito mercantil	345,617	345,617	-	0.0%
Total del activo no circulante	10,206,478	10,146,896	59,582	0.6%
Total activo	11,761,779	11,437,777	324,002	2.8%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	362,806	421,716	(58,911)	(14.0%)
Proveedores	205,253	116,782	88,471	75.8%
Pasivos acumulados	162,427	187,467	(25,040)	(13.4%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	466	681	(214)	(31.5%)
Impuestos por pagar	36,493	26,948	9,545	35.4%
Depósitos en Garantía	191,025	112,613	78,412	N/A
Anticipos de clientes	109,385	113,049	(3,664)	(3.2%)
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	47,617	39,917	7,700	N/A
Total del pasivo circulante	1,115,473	1,019,173	96,300	9.4%
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,681,652	2,760,160	(78,509)	(2.8%)
Otros pasivos no circulantes	229,792	189,486	40,306	21.3%
Beneficios a los empleados	15,754	20,276	(4,522)	N/A
Impuesto sobre la renta diferido	906,999	882,528	24,470	2.8%
Total del pasivo no circulante	3,834,197	3,852,450	(18,254)	(0.5%)
Total del pasivo	4,949,669	4,871,623	78,046	1.6%
Capital contable				
Capital social	3,606,153	4,292,539	(686,386)	(16.0%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	492,769	169,982	322,788	NA
Utilidades retenidas	807,598	640,254	167,345	26.1%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	5,177,015	5,373,268	(196,254)	(3.7%)
Participación no controladora	1,635,095	1,192,886	442,209	37.1%
Total del capital contable	6,812,109	6,566,154	245,956	3.7%
Total pasivo y capital contable	11,761,779	11,437,777	324,002	2.8%

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre, 2023 y 2022

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre		Acumulado Enero-Septiembre	
	2023	2022	2023	2022
Flujo de Efectivo				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	(54,668)	50,875	587,670	203,326
Depreciación y amortización	79,374	69,984	230,859	206,292
Impuestos a la utilidad	(27,394)	8,914	115,438	57,348
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	46,984	11,559	(250,420)	(36,309)
Gasto por Intereses, neto	80,686	33,794	200,449	72,982
Otros costos financieros	1,447	3,138	7,813	8,461
Participación no controladora	(910)	(1,099)	(4,997)	(2,524)
Ingresos por dividendos	(0)	-	(18,750)	(7,200)
Utilidad en venta de subsidiarias	-	-	(313,554)	-
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	125,519	177,166	554,508	502,377
Cuentas por cobrar a clientes	(6,462)	34,577	96,239	8,623
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(5,823)	3,996	3,396	(3,671)
Otros activos circulantes	9,908	17,730	(19,896)	(10,097)
Impuestos acreditable	(22,226)	(5,467)	(30,739)	(13,286)
Proveedores	11,946	(2,906)	4,450	(31,581)
Pasivos acumulados	184	27,580	22,525	93,281
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,229)	(5,557)	(64)	(15,006)
Anticipos de clientes	7,938	(2,773)	(7,901)	30,885
Impuestos por pagar	42,242	(16,173)	(31,512)	(29,152)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	161,997	228,173	591,006	532,372
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados	55,018	16,317	37,963	66,192
Impuestos pagados	(61,464)	(17,007)	(118,736)	(57,552)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	155,551	227,482	510,233	541,012
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión				
Cambio en efectivo restringido	(4,784)	4	13,412	6
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(155,347)	(140,645)	(283,466)	(355,711)
Depósito en adquisición de hotel	213,600	(230,140)	173,600	(230,140)
Venta de acciones de inversión en asociada	-	-	1,054,906	-
Inversión en asociada	-	(2,200)	(290,768)	(2,200)
Dividendos ganados	0	-	18,750	7,200
Otros activos y pasivos netos	(246,857)	31,292	(92,792)	(8,275)
Intereses ganados	(3,343)	813	1,628	14,087
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(196,731)	(340,875)	595,270	(575,033)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento				
Incremento neto en capital social	-	380,000	-	380,000
Disminución de capital variable	-	-	(713,008)	-
Incremento neto en capital pagado de compañías no controladoras	92,287	(8,167)	73,728	(4,846)
Recompra de acciones	2,057	(197)	8,663	(592)
Préstamos obtenidos	-	100,069	-	206,600
Préstamo a accionista de compañía no controladora	2,306	(205)	(2,717)	1,283
Intereses pagados y amortizaciones de créditos	(116,359)	(108,150)	(665,544)	(320,114)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(19,709)	363,350	(1,298,878)	262,331
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(60,889)	249,958	(193,374)	228,310
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	311,738	540,612	444,223	564,723
Efectivo y equivalentes al final del periodo	250,849	790,569	250,849	793,033
Efectivo de activos destinados para la venta	-	-	-	-
Efecto de revaluación sobre el efectivo	-	321	-	(2,143)
Total Efectivo al final del periodo	250,849	790,890	250,849	790,890

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 3T23 consideran 5,613 habitaciones hoteleras en operación de un total de 5,932. La integración de las habitaciones excluidas se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones del Club Vacacional⁷ y que por lo tanto no están disponibles para la ocupación normal de habitaciones.
- ii) 45 habitaciones pertenecientes al hotel *SLS Cancún* de las cuales no se cuenta con información.
- iii) 11 habitaciones pertenecientes al hotel *Krystal Grand San Miguel de Allende*, ya que no todas las habitaciones estuvieron disponibles desde la apertura del hotel en agosto.

Las métricas operativas para el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2023 consideran 5,742 habitaciones hoteleras en operación de un total de 5,932. La integración de las habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁸ y que por lo tanto no están disponibles para la ocupación normal de habitaciones.
- ii) 45 habitaciones pertenecientes al hotel *SLS Cancún* de las cuales no se cuenta con información.
- iii) 87 habitaciones pertenecientes al hotel Hyatt Regency Mexico City Insurgentes que no estuvieron disponibles ya que el hotel abrió en abril.
- iv) 18 habitaciones pertenecientes al hotel *Krystal Grand San Miguel de Allende*, ya que no todas las habitaciones estuvieron disponibles desde la apertura del hotel en agosto.
- v) 223 habitaciones pertenecientes del hotel *Barceló Guadalajara* que se vendieron en el 2T23.

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

Habitaciones 3T23	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones Ene a Sep 2023	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,698	1,915	5,613	En Operación	3,827	1,915	5,742
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	210	263
Información no disponible	-	45	45	Información no disponible	-	45	45
En Construcción	11	-	11	En Construcción	105	-	105
No Disponible	-	-	-	No Disponible	(223)	-	(223)
Total Habitaciones	3,762	2,170	5,932	Total Habitaciones	3,762	2,170	5,932

⁷ 263 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

⁸ 263 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