



**HOTEL registra Ps. 749 millones de UAFIDA en el 2022, 16% por arriba del 2019**

Ciudad de México, a 16 de febrero de 2023 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al cuarto trimestre (“4T22”) y año completo terminados el 31 de diciembre 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> del 2022 fue de Ps. 749.2 millones, frente a los Ps. 400.7 millones del 2021, un incremento de 87.0% impulsado por los mayores ingresos.
- Los Ingresos Totales del 2022 sumaron de Ps. 2,652.3 millones, un incremento de 50.7% comparado con el 2021, debido a fuertes incrementos en los Ingresos por Habitaciones, Ingresos por Alimentos y Bebidas, Otros Ingresos de Hoteles, Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros e Ingresos del Club Vacacional.
- La UAFIDA<sup>1</sup> del 4T22 fue de Ps. 215.5 millones, comparado con los Ps. 165.0 millones del 4T21, impulsado por los mayores ingresos.
- Los Ingresos Totales del 4T22 fueron de Ps. 740.9 millones, comparados con los Ps. 546.3 millones del 4T21, que fueron impulsados por los fuertes incrementos en los Ingresos por Habitaciones, Ingresos por Alimentos y Bebidas, Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros e Ingresos del Club Vacacional.
- En el 4T22, HOTEL registró una Pérdida Neta de Ps. 5.0 millones, comparado con una Utilidad Neta de Ps. 73.9 millones en el 4T21, atribuida en gran medida a una mayor carga fiscal.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 4T22 fue de Ps. 108.7 millones, comparado con los Ps. 76.5 millones reportados en el 4T21.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 4.2x al cierre del 4T22.
- El número de habitaciones totales en operación incrementó 3.3%, al pasar de 5,964 en el 4T21 a 6,159 en el 4T22.
- El RevPAR<sup>2</sup> de los hoteles propios pasó de Ps. 831 en el 4T21 a Ps. 1,055 en el 4T22, impulsado por un incremento de 8.6 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación, en combinación con un incremento de 10.3% en el ADR<sup>2</sup>.

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.
Ingresos	740,897	546,270	194,627	35.6	2,652,319	1,760,553	891,766	50.7
UAFIDA	215,487	164,982	50,505	30.6	749,151	400,655	348,496	87.0
Margen de UAFIDA	29.1%	30.2%	(1.1 pt)	(1.1 pt)	28.2%	22.8%	5.5 pt	5.5 pt
Utilidad de Operación	34,945	28,950	5,995	20.7	354,590	69,680	284,911	NA
Utilidad Neta	(5,022)	73,882	(78,903)	NA	198,304	(33,412)	231,717	NA
Margen de Utilidad Neta	(0.7%)	13.5%	(14.2 pt)	(14.2 pt)	7.5%	(1.9%)	9.4 pt	9.4 pt
Flujo de Operación	108,673	76,526	32,147	42.0	641,045	358,461	282,584	78.8
Ocupación	65.6%	57.0%	8.6 pt	8.6 pt	62.7%	48.1%	14.6 pt	14.6 pt
ADR	1,607	1,457	150	10.3	1,518	1,329	189	14.2
RevPAR	1,055	831	224	26.9	951	639	312	48.9

*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:

2022 fue un gran año para la compañía, y el cuarto trimestre no fue la excepción. En términos de nuestros resultados anuales, registramos un sólido crecimiento de ingresos y EBITDA del 51 por ciento y 87 por ciento, respectivamente comparado con 2019. En términos de nuestros indicadores operativos de hoteles propiedad de la compañía, aumentamos nuestro RevPAR en un 27 por ciento impulsado por un aumento del 14.2 por ciento en ADR combinado con un aumento de 14.6 puntos porcentuales en la ocupación. Registramos Ps. 749 millones de UAFIDA en 2022, que fue 16 por ciento más alto que en 2019.

Al final del año, anunciamos dos transacciones estratégicas. En primer lugar, firmamos un acuerdo para la venta a Barceló Hotel Group del Hilton Guadalajara por US\$ 59 millones que esperamos cerrar en los próximos meses. La segunda transacción es la adquisición del Mahekal Beach Resort, un hotel con 195 habitaciones, que incluye 4 restaurantes y bares en una asociación del 50% con un grupo de inversionistas mexicanos. El hotel está ubicado en Playa del Carmen, uno de los destinos más importantes de México y reconocido internacionalmente por su conectividad con los mercados de Europa, América del Norte y del Sur. El valor de la transacción fue de US\$56 millones, de los cuales el 50% fue financiado con deuda.

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

## 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	Krystal Altitude Vallarta	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 Altitude 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	23	En Proceso	Cancún	Quintana Roo
24	Mahekal Beach Resort	195	50%	Playa	4 estrellas	0	En Proceso	Playa del Carmen	Quintana Roo
<b>Subtotal Playa</b>		<b>3,710</b>							
<b>Total en Operación</b>		<b>6,159</b>							
25	Hyatt Regency Insurgentes Mexico City	201	50%	Urbano	Gran Turismo			Ciudad de México	Ciudad de México
26	Curio Collection Zacatecas	32	-	Urbano	Lujo			Zacatecas	Zacatecas
27	Secrets Tulum Resort & Spa	326	-	Playa	Gran Turismo			Tulum	Quintana Roo
<b>Total en Construcción</b>		<b>559</b>							
<b>Total</b>		<b>6,718</b>							

Al cierre del 4T22, HOTEL contaba con un total de 24 hoteles en operación, de los cuales 14 son propiedad de la Compañía<sup>3</sup> y 10 propiedad de terceros<sup>4</sup>.

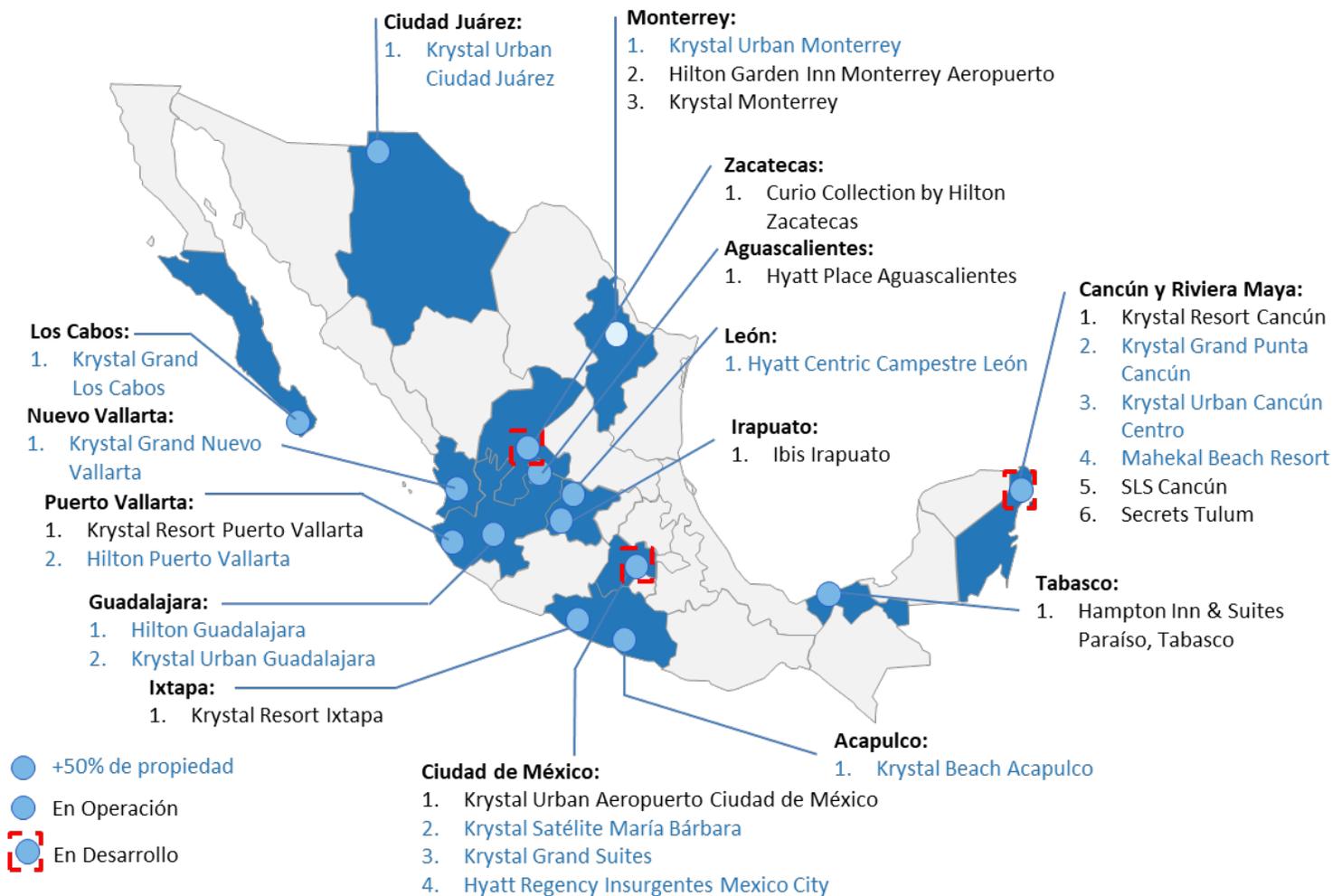
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 6,159, un aumento de 3.3% en comparación con las 5,964 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. El incremento de 195 habitaciones a la incorporación del hotel *Mahekal Beach Resort* al portafolio.

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

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

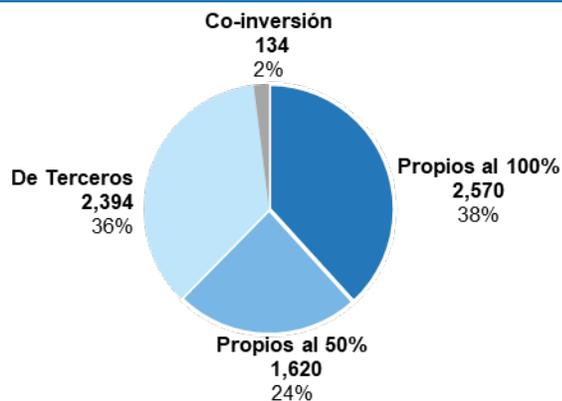
<sup>4</sup> La Compañía opera el hotel *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen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

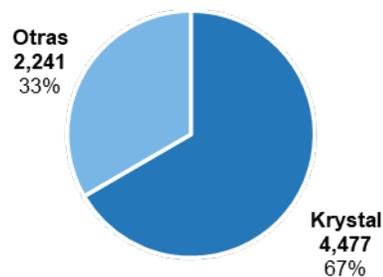


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 4T22:

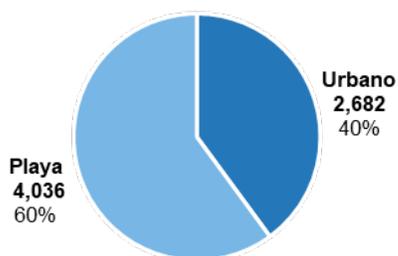
Propiedad (número de habitaciones)



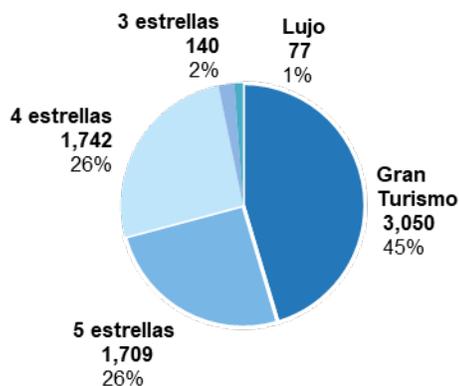
Marca (número de habitaciones)



Segmento (número de habitaciones)



Categoría (número de habitaciones)



## Clasificación de Hoteles

Con el fin de poder comparar adecuadamente las métricas operativas, el portafolio de hoteles se clasifica en: i) hoteles propios y ii) hoteles de terceros en administración por parte de HOTEL. Lo anterior obedece a que la mayor parte de los ingresos de la Compañía provienen de los hoteles propios, mientras que los hoteles en administración, independientemente de que son fundamentales para efectos comerciales, así como para la plataforma de hoteles, únicamente generan honorarios por su gestión, los cuales se presentan en la partida de Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros en el Estado de Resultados. Al cierre del 4T22, HOTEL cuenta con 14 hoteles propios y 10 hoteles de terceros en administración.

De un total de 6,159 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 4T22 consideran 5,851 habitaciones hoteleras. La integración de las 308 habitaciones (263 del club vacacional y 45 con información no disponible) que se excluyen en el presente análisis se detalla al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 4T22 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.

Cifras en Pesos		Cuarto Trimestre				Acumulado Enero a Diciembre			
		2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.
<b>Clasificación de Hoteles</b>									
<b>Total Hoteles en Operación</b>		<b>24</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>4.3</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>(2)</b>	<b>(8.0)</b>
Número de Habitaciones		5,851	5,701	150	2.6	5,851	5,747	104	1.8
Ocupación		66.8%	58.1%	8.7 pt	8.7 pt	64.5%	49.8%	14.7 pt	14.7 pt
ADR		1,645	1,548	97	6.3	1,583	1,412	171	12.1
RevPAR		1,098	900	198	22.1	1,021	704	317	45.1
<b>1</b>	<b>Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)<sup>(1)</sup></b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>7.7</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>7.7</b>
Número de Habitaciones		3,936	3,741	195	5.2	3,936	3,741	195	5.2
Ocupación		65.6%	57.0%	8.6 pt	8.6 pt	62.7%	48.1%	14.6 pt	14.6 pt
ADR		1,607	1,457	150	10.3	1,518	1,329	189	14.2
RevPAR		1,055	831	224	26.9	951	639	312	48.9
<b>2</b>	<b>Hoteles en Administración<sup>(2)</sup></b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>0.0</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>(3)</b>	<b>(25.0)</b>
Número de Habitaciones		1,915	1,960	(45)	(2.3)	1,915	2,006	(91)	(4.5)
Ocupación		69.0%	60.3%	8.7 pt	8.7 pt	68.1%	53.1%	15.0 pt	15.0 pt
ADR		1,718	1,713	5	0.3	1,702	1,551	151	9.7
RevPAR		1,185	1,033	152	14.7	1,158	824	334	40.5

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 entrada de Mahekal Beach Resort

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

## Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos

Estado de Resultados	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.
Ingresos Por Habitaciones	366,683	284,856	81,827	28.7	1,302,470	871,627	430,843	49.4
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	294,901	220,365	74,535	33.8	1,017,326	666,055	351,271	52.7
Otros Ingresos de Hoteles	36,154	35,812	342	1.0	200,097	144,710	55,387	38.3
Ingresos de Club Vacacional	20,158	(13,365)	33,523	NA	46,675	22,230	24,446	NA
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	23,002	18,602	4,400	23.7	85,750	55,931	29,819	53.3
<b>Ingresos Totales</b>	<b>740,897</b>	<b>546,270</b>	<b>194,627</b>	<b>35.6</b>	<b>2,652,319</b>	<b>1,760,553</b>	<b>891,766</b>	<b>50.7</b>
Costos y Gastos Operativos	427,076	288,758	138,319	47.9	1,343,045	897,166	445,879	49.7
Administración y Ventas	77,119	90,667	(13,548)	(14.9)	496,574	415,650	80,924	19.5
Otros Gastos	9,429	8,409	1,020	12.1	35,917	34,585	1,332	3.9
Costos Club Vacacional	11,785	(6,546)	18,331	NA	27,632	12,497	15,135	NA
Depreciación	74,911	90,737	(15,826)	(17.4)	281,203	265,058	16,145	6.1
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>600,321</b>	<b>472,025</b>	<b>128,296</b>	<b>27.2</b>	<b>2,184,371</b>	<b>1,624,956</b>	<b>559,415</b>	<b>34.4</b>
<b>Total Gastos No Recurrentes</b>	<b>105,630</b>	<b>45,295</b>	<b>60,335</b>	<b>NA</b>	<b>113,358</b>	<b>65,917</b>	<b>47,440</b>	<b>72.0</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>215,487</b>	<b>164,982</b>	<b>50,505</b>	<b>30.6</b>	<b>749,151</b>	<b>400,655</b>	<b>348,496</b>	<b>87.0</b>
Margen de UAFIDA (%)	29.1%	30.2%	(1.1 pt)	(1.1 pt)	28.2%	22.8%	5.5 pt	5.5 pt
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>34,945</b>	<b>28,950</b>	<b>5,995</b>	<b>20.7</b>	<b>354,590</b>	<b>69,680</b>	<b>284,911</b>	<b>NA</b>
Margen de Utilidad de Operación (%)	4.7%	5.3%	(0.6 pt)	(0.6 pt)	13.4%	4.0%	9.4 pt	9.4 pt
<b>Costo Financiero neto</b>	<b>49,039</b>	<b>(30,713)</b>	<b>79,751</b>	<b>NA</b>	<b>(12,455)</b>	<b>(179,422)</b>	<b>166,967</b>	<b>(93.1)</b>
Impuestos a la utilidad	90,097	(75,605)	165,702	NA	147,445	(75,605)	223,051	NA
<b>Utilidad Neta</b>	<b>(5,022)</b>	<b>73,882</b>	<b>(78,903)</b>	<b>NA</b>	<b>198,304</b>	<b>(33,412)</b>	<b>231,717</b>	<b>NA</b>
Margen de Utilidad Neta (%)	(0.7%)	13.5%	(14.2 pt)	(14.2 pt)	7.5%	(1.9%)	9.4 pt	9.4 pt
<b>Ganancias atribuibles a :</b>								
Propietarios de la compañía	(7,597)	71,167	(78,764)	NA	162,385	(141)	162,527	NA
Participación no controladora	2,576	2,715	(139)	(5.1)	35,919	(33,271)	69,190	NA

## Ingresos Totales

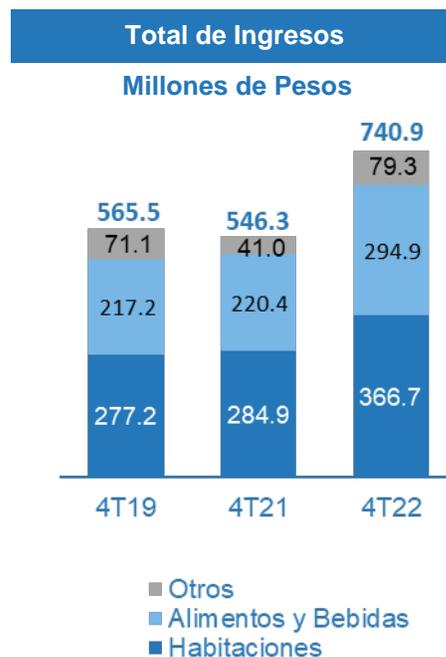
Los Ingresos Totales pasaron de Ps. 546.3 millones en el 4T21 a Ps. 740.9 millones en el 4T22, registrando sólidos incrementos en los Ingresos por Habitaciones, Ingresos por Alimentos y Bebidas, Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros e Ingresos del Club Vacacional.

En el 4T22, los Ingresos por Habitaciones fueron de Ps. 366.7 millones comparados con Ps. 284.9 millones en el 4T21, debido al incremento de 26.9% en el RevPAR, compuesto por un crecimiento de 8.6 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación y un alza de 10.3% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas aumentaron 33.8%, de Ps. 220.4 millones en el 4T21 a Ps. 294.9 millones en el 4T22.

El rubro de Otros Ingresos Hoteleros, que incluye entre otros, renta de salones, ingresos por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, aumentaron 1.0%, de Ps. 35.8 millones en el 4T21 a Ps. 36.2 millones en el 4T22.

En el 4T22, los honorarios por administración de hoteles de terceros aumentaron 23.7%, de Ps. 18.6 millones en el 4T21 a Ps. 23.0 millones en el 4T22. Este segmento registró un incremento de 14.7% en el RevPAR, impulsado por un aumento de 8.7 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y un incremento de 0.3% en el ADR. El número de habitaciones en operación se mantuvo estable. La Compañía ve una oportunidad de



continuar con sus planes de crecimiento por la vía de contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

Los Ingresos del Club Vacacional sumaron Ps. 20.2 millones en el 4T22 comparados con un saldo negativo de Ps. 13.4 millones en el 4T21.

### Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Operativos aumentaron 47.9%, de Ps. 288.8 millones en el 4T21 a Ps. 427.1 millones en el 4T22. Este incremento fue impulsado por el crecimiento de los ingresos, vinculado a la mayor actividad hotelera.

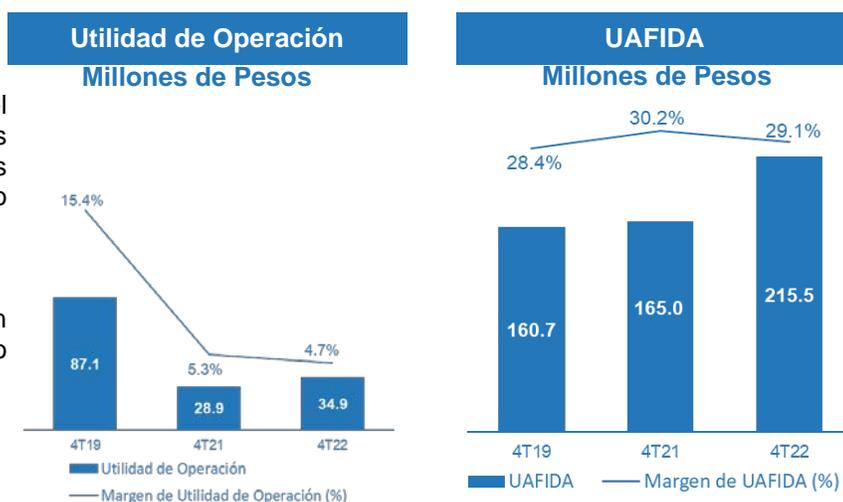
Los Costos y Gastos de Administración y Ventas disminuyeron de Ps. 90.7 millones en el 4T21 a Ps. 77.1 millones en el 4T22.

### Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación incrementó 20.7%, de Ps. 28.9 millones en el 4T21 a Ps. 34.9 millones en el 4T22. Este resultado fue producto de los mayores ingresos, que compensaron los mayores gastos derivados de los incrementados costos no recurrentes de mantenimiento.

### UAFIDA

La UAFIDA aumentó 30.6%, de Ps. 165.0 millones en el 4T21 a Ps. 215.5 millones en el 4T22, reflejando los efectos positivos ya mencionados.



(Cifras en miles de Pesos)	4T22	4T21	% Var.	2022	2021	% Var.
Utilidad de Operación	34,945	28,950	20.7	354,590	69,680	NA
(+) Depreciación	74,911	90,737	(17.4)	281,203	265,058	6.1
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles <sup>5</sup>	9,509	20,827	(54.3)	18,100	25,619	(29.3)
(+) Otros Gastos no Recurrentes <sup>6</sup>	96,121	24,468	NA	95,257	40,298	NA
<b>UAFIDA</b>	<b>215,487</b>	<b>164,982</b>	<b>30.6</b>	<b>749,151</b>	<b>400,655</b>	<b>87.0</b>
<b>Margen UAFIDA</b>	<b>29.1%</b>	<b>30.2%</b>	<b>(1.1 pt)</b>	<b>28.2%</b>	<b>22.8%</b>	<b>5.5 pt</b>

### Costo Financiero Neto

En el 4T22, el Resultado Integral de Financiamiento pasó de una pérdida de Ps. 30.7 millones en el 4T21 a una ganancia de Ps. 49.0 millones en el 4T22. Este resultado se debió a una ganancia cambiaria generada por el efecto de la valuación a mercado a raíz del menor tipo de cambio USD/MXN aplicado a nuestra deuda denominada en dólares.

### Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 73.9 millones en el 4T21 a una Pérdida Neta de Ps. 5.0 millones en el 4T22, debido a la mayor carga tributaria.

<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		Cuarto Trimestre				Acumulado Enero-Diciembre			
Flujo de Efectivo	2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>									
Utilidad neta	(5,022)	73,882	(78,904)	NA	198,304	(33,412)	231,716	NA	
Depreciación y amortización	74,911	90,737	(15,826)	(17.4)	281,203	265,058	16,145	6.1	
Impuestos a la utilidad	90,097	(75,605)	165,702	NA	147,445	(75,605)	223,050	NA	
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(137,209)	2,401	(139,610)	NA	(173,517)	71,888	(245,405)	NA	
Gasto por Intereses, neto	36,427	16,660	19,767	NA	109,409	84,814	24,595	29.0	
Otros costos financieros	1,388	1,625	(237)	(14.6)	9,849	6,551	3,298	50.4	
Participación no controladora	(1,091)	39	(1,130)	NA	(3,615)	725	(4,340)	NA	
Ingresos por dividendos	(5,000)	-	(5,000)	NA	(12,200)	-	(12,200)	NA	
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>54,502</b>	<b>109,739</b>	<b>(55,237)</b>	<b>(50.3)</b>	<b>556,879</b>	<b>320,019</b>	<b>236,860</b>	<b>74.0</b>	
Capital de Trabajo	54,171	(33,213)	87,384	NA	84,166	38,442	45,724	NA	
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>108,673</b>	<b>76,526</b>	<b>32,147</b>	<b>42.0</b>	<b>641,045</b>	<b>358,461</b>	<b>282,584</b>	<b>78.8</b>	
Partidas No Recurrentes	(78,706)	(3,532)	(75,174)	NA	(70,066)	(18,211)	(51,855)	NA	
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>29,966</b>	<b>72,994</b>	<b>(43,028)</b>	<b>(58.9)</b>	<b>570,979</b>	<b>340,250</b>	<b>230,729</b>	<b>67.8</b>	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(1,300,207)	(96,029)	(1,204,178)	NA	(1,875,240)	(455,192)	(1,420,048)	NA	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	941,828	55,815	886,013	NA	1,204,159	139,352	1,064,807	NA	
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(328,413)</b>	<b>32,780</b>	<b>(361,193)</b>	<b>NA</b>	<b>(100,103)</b>	<b>24,410</b>	<b>(124,513)</b>	<b>NA</b>	
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	790,890	531,905	258,985	48.7	564,723	539,133	25,590	4.7	
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>462,477</b>	<b>564,685</b>	<b>(102,208)</b>	<b>(18.1)</b>	<b>464,620</b>	<b>563,543</b>	<b>(98,923)</b>	<b>(17.6)</b>	
<b>Efectivo de activos destinados para la venta</b>	<b>(20,397)</b>	<b>-</b>	<b>(20,397)</b>	<b>NA</b>	<b>(20,397)</b>	<b>-</b>	<b>(20,397)</b>	<b>NA</b>	
Efecto de revaluación sobre el efectivo	2,143	36	2,107	NA	-	1,178	(1,178)	NA	
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>444,223</b>	<b>564,721</b>	<b>(120,498)</b>	<b>(21.3)</b>	<b>444,223</b>	<b>564,721</b>	<b>(120,498)</b>	<b>(21.3)</b>	

Al cierre del 4T22, el flujo de operación incrementó 42.0%, a Ps. 108.7 millones, en comparación a los Ps. 76.5 millones registrados en el 4T21. La diferencia se atribuye principalmente a un capital de trabajo positivo en el 4T22

## Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Dic-22	Dic-21	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	444,223	564,723	(120,500)	(21.3%)
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	265,994	207,779	58,215	28.0%
Impuestos acreditables	330,361	249,132	81,228	32.6%
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional CP	44,140	-	44,140	N/A
Activos mantenidos para su venta	818,026	-	818,026	N/A
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,902,743</b>	<b>1,021,634</b>	<b>881,108</b>	<b>86.2%</b>
Efectivo restringido	155,761	91,296	64,465	70.6%
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,750,859	7,569,224	181,635	2.4%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	1,531,012	1,067,449	463,563	43.4%
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional LP	252,355	-	252,355	N/A
Otras Partidas de activo no circulante	849,721	922,527	(72,806)	(7.9%)
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>10,539,709</b>	<b>9,650,496</b>	<b>889,213</b>	<b>9.2%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>12,442,452</b>	<b>10,672,130</b>	<b>1,770,322</b>	<b>16.6%</b>
Vencimientos circulantes de la deuda	405,295	245,110	160,185	65.4%
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	40,786	-	40,786	N/A
Otros pasivos circulantes	680,358	467,533	212,825	45.5%
Pasivos mantenidos para su venta	100,997	-	100,997	N/A
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,227,436</b>	<b>712,643</b>	<b>514,793</b>	<b>72.2%</b>
Deuda a largo plazo	3,330,627	2,976,213	354,414	11.9%
Otros pasivos no circulantes	1,026,982	1,021,230	5,752	0.6%
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>4,357,608</b>	<b>3,997,443</b>	<b>360,165</b>	<b>9.0%</b>
<b>Total del capital contable</b>	<b>6,857,408</b>	<b>5,962,044</b>	<b>895,364</b>	<b>15.0%</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>12,442,452</b>	<b>10,672,130</b>	<b>1,770,322</b>	<b>16.6%</b>

### Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 4T22, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 444.2 millones. De este saldo, Ps. 253.0 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 191.3 millones están en dólares americanos.

### Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro incrementó 28.0%, de Ps. 207.8 millones en el 4T21 a Ps. 266.0 millones en el 4T22.

### Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto sumó Ps. 7,750.9 millones al cierre del 4T22, un incremento de 2.4% respecto a los Ps. 7,569.2 millones al cierre del 4T21. El Capex fue de Ps. 1,284.6 millones en el 4T22, que se compara con los Ps. 135.8 millones en el 4T21.

Cifras en miles de Pesos	4T22		2022	
Capex Ejercido durante el periodo	% Total		% Total	
Adquisición de Hotel	1,150,895	89.6%	1,150,895	70.2%
Hoteles en desarrollo	96,282	7.5%	365,844	22.3%
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	12,079	0.9%	37,605	2.3%
Capex ordinario	25,320	2.0%	85,944	5.2%
<b>Total Capex</b>	<b>1,284,577</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,640,288</b>	<b>100.0%</b>

## Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 4T22, la Deuda Total de la Compañía fue de Ps. 3,735.9 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses) de 4.2x. El 79.7% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 7.84%, y el 20.3% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 14.03%. Adicionalmente, más del 89% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 4T22, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 4.1%, pasando de Ps. 20.1927 al 30 de septiembre de 2022 a Ps. 19.3615 al 31 de diciembre de 2022, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 4T22, la posición corta en dólares americanos fue de US\$120.6 millones o el equivalente a Ps. 2,682.0 millones.

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

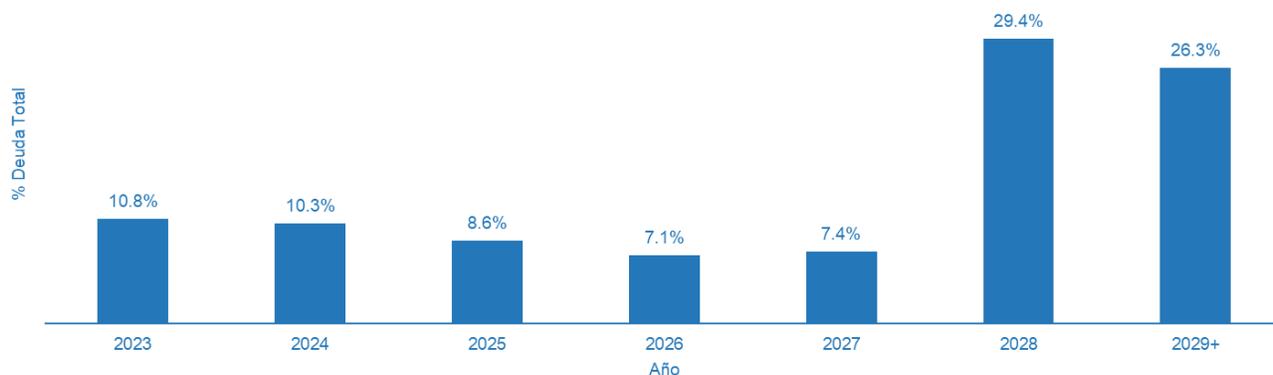
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
<b>Deuda*</b>			
Corto Plazo	3,085	402,210	405,295
Largo Plazo	755,526	2,575,100	3,330,627
<b>Total</b>	<b>758,611</b>	<b>2,977,311</b>	<b>3,735,922</b>
% Total	20.3%	79.7%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	14.03%	7.84%	9.09%
Efectivo y equivalentes	252,952	191,271	444,223
Efectivo restringido	51,704	104,057	155,761
<b>Caja y bancos**</b>	<b>304,656</b>	<b>295,328</b>	<b>599,984</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>453,955</b>	<b>2,681,982</b>	<b>3,135,938</b>

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de diciembre 2022) 4.2x

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

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

### Perfil de Vencimientos de la Deuda de Grupo Hotelero Santa Fe al 31 de diciembre 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 4.5%, respectivamente.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2022, que fue de 19.3615 pesos por dólar.

## Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos	Cuarto Trimestre 2022			Año Completo 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	562,702	178,195	<b>740,897</b>	1,879,257	773,062	<b>2,652,319</b>
% de Ingresos Totales	75.9%	24.1%	<b>100.0%</b>	70.9%	29.1%	<b>100.0%</b>
(-) Total Costos y Gastos	535,413	64,908	<b>600,321</b>	1,897,476	286,895	<b>2,184,371</b>
(-) Gastos No Recurrentes	96,121	-	<b>96,121</b>	95,257	-	<b>95,257</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>(68,832)</b>	<b>113,287</b>	<b>44,455</b>	<b>(113,476)</b>	<b>486,167</b>	<b>372,691</b>
(+) Depreciación	69,984	-	<b>69,984</b>	206,292	-	<b>206,292</b>
<b>Flujo de Operación</b>	<b>1,152</b>	<b>113,287</b>	<b>114,439</b>	<b>92,816</b>	<b>486,167</b>	<b>578,983</b>
% de Flujo de Operación Total	1.0%	99.0%	<b>100.0%</b>	16.0%	84.0%	<b>100.0%</b>
Interés	20,458	31,264	<b>51,722</b>	66,369	107,516	<b>173,885</b>
Capital	36,180	47,659	<b>83,839</b>	69,343	212,447	<b>281,790</b>
<b>Total Servicio de Deuda</b>	<b>56,638</b>	<b>78,923</b>	<b>135,561</b>	<b>135,712</b>	<b>319,963</b>	<b>455,675</b>
Ratio de Cobertura de Intereses 1	0.1x	3.6x	<b>2.2x</b>	1.4x	4.5x	<b>3.3x</b>
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	0.0x	1.4x	<b>0.8x</b>	0.7x	1.5x	<b>1.3x</b>

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

En 2022, aproximadamente el 29.1% de los ingresos y el 84.0% del flujo de caja estuvieron denominados en dólares.

Al cierre del 2022, la razón de cobertura de servicio de deuda de la Compañía fue de 1.3x, debido al crédito adicional de Mahekal Beach Resort. Adicionalmente, HOTEL cuenta con una posición monetaria en dólares americanos por el equivalente de Ps. 295.3 millones al cierre del 4T22, reduciendo de esta forma la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

## Eventos Relevantes

- El 31 de octubre de 2022 la Compañía anunció que se suscribieron y pagaron exitosamente el 100% 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. En este sentido, se suscribieron y pagaron las 100,000,000 (cien millones) de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal emitidas, a un precio de \$4.00 (cuatro Pesos 00/100 M.N.) por cada una, resultando en un monto total de \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Todas las acciones antes mencionadas fueron suscritas y pagadas por accionistas de la Compañía, al no haberse tratado de una oferta pública. Como resultado de lo anterior, el capital social pagado de la Compañía quedó representado por un total de 716'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con pleno derecho a voto.
- El 5 de diciembre de 2022, la Compañía anunció que el 31 de enero de 2023 vencería el contrato de franquicia del hotel *Hilton Guadalajara*, después de 25 años.
- El 15 de diciembre de 2022, la Compañía anunció la celebración de dos transacciones que forman parte de sus estrategias de crecimiento y rotación de activos, optimizando el retorno a sus accionistas. La primera de ellas consistió en la firma de un acuerdo para la venta a Barceló Hotel Group del hotel *Hilton Guadalajara* por US\$59 millones, el cual llevaría la marca Hilton hasta el 31 de enero de 2023. Esta operación está sujeta a condiciones usuales para este tipo de transacciones, incluyendo aprobaciones corporativas, gubernamentales y/o de terceros, las cuales se estima quedarían satisfechas hacia el cierre del 1T23. La segunda transacción fue la adquisición en asociación al 50% con un grupo de inversionistas mexicanos del *Mahekal Beach Resort*, un hotel con 195 habitaciones, que incluye 4 restaurantes y bares. El hotel está ubicado en Playa del Carmen, uno de los destinos más importantes en México y reconocido internacionalmente por su conectividad a los mercados norteamericanos, sudamericanos y europeos. El valor de la transacción fue de US\$56 millones, de los cuales el 50% fue financiado con deuda. HOTEL consolidará los resultados de esta propiedad en sus estados financieros.

### Datos de la Conferencia Telefónica del 4T22:

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

**Fecha:** viernes 17 de febrero de 2023  
**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:** EU: +1 (800) 420 1271  
Internacional: +1 (785) 424 1634  
México: 55 8526 2708

ID de la Conferencia: 74985

Clave de la Conferencia: 20352#

**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>

### 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 3,200 colaboradores y generó ingresos por Ps. 2,652 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" 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 doce meses terminados al 31 de diciembre, 2022 y 2021  
(Miles de pesos mexicanos)

	Cuarto Trimestre				Acumulado enero - diciembre			
	2022	2021	Var.	% Var.	2022	2021	Var.	% Var.
<b>INGRESOS</b>								
Habitaciones	366,683	284,856	81,827	28.7	1,302,470	871,627	430,843	49.4
Alimentos y Bebidas	294,901	220,365	74,535	33.8	1,017,326	666,055	351,271	52.7
Otros Ingresos de Hoteles	36,154	35,812	342	1.0	200,097	144,710	55,387	38.3
Ingresos de Club Vacacional	20,158	(13,365)	33,523	NA	46,675	22,230	24,446	NA
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	23,002	18,602	4,400	23.7	85,750	55,931	29,819	53.3
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>740,897</b>	<b>546,270</b>	<b>194,627</b>	<b>35.6</b>	<b>2,652,319</b>	<b>1,760,553</b>	<b>891,766</b>	<b>50.7</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>								
Costos y gastos Operativos	427,076	288,758	138,319	47.9	1,343,045	897,166	445,879	49.7
Administración y ventas	77,119	90,667	(13,548)	(14.9)	496,574	415,650	80,924	19.5
Predial y seguros	9,429	8,409	1,020	12.1	35,917	34,585	1,332	3.9
Costos Club Vacacional	11,785	(6,546)	18,331	NA	27,632	12,497	15,135	NA
Depreciación y Amortización	74,911	90,737	(15,826)	(17.4)	281,203	265,058	16,145	6.1
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>600,321</b>	<b>472,025</b>	<b>128,296</b>	<b>27.2</b>	<b>2,184,371</b>	<b>1,624,956</b>	<b>559,415</b>	<b>34.4</b>
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	9,509	20,827	(11,318)	(54.3)	18,100	25,619	(7,519)	(29.3)
Otros gastos no recurrentes	96,121	24,468	71,653	NA	95,257	40,298	54,959	NA
<b>TOTAL</b>	<b>105,630</b>	<b>45,295</b>	<b>60,335</b>	<b>NA</b>	<b>113,358</b>	<b>65,917</b>	<b>47,440</b>	<b>72.0</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>215,487</b>	<b>164,982</b>	<b>50,505</b>	<b>30.6</b>	<b>749,151</b>	<b>400,655</b>	<b>348,496</b>	<b>87.0</b>
Margen de UAFIDA (%)	29.1%	30.2%	(1.1 pt)	(1.1 pt)	28.2%	22.8%	5.5 pt	5.5 pt
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>34,945</b>	<b>28,950</b>	<b>5,995</b>	<b>20.7</b>	<b>354,590</b>	<b>69,680</b>	<b>284,911</b>	<b>NA</b>
Margen de Operación (%)	4.7%	5.3%	(0.6 pt)	(0.6 pt)	13.4%	4.0%	9.4 pt	9.4 pt
Gasto por intereses, neto	(36,427)	(16,660)	(19,767)	NA	(109,409)	(84,814)	(24,595)	29.0
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	86,854	(12,428)	99,281	NA	106,803	(88,057)	194,860	NA
Otros costos financieros	(1,388)	(1,625)	237	(14.6)	(9,849)	(6,551)	(3,298)	50.3
<b>Costo financiero, neto</b>	<b>49,039</b>	<b>(30,713)</b>	<b>79,751</b>	<b>NA</b>	<b>(12,455)</b>	<b>(179,422)</b>	<b>166,967</b>	<b>(93.1)</b>
Participación en resultados de inversiones permanentes	1,091	39	1,052	NA	3,615	725	2,890	NA
Utilidad antes de Impuestos	85,075	(1,724)	86,799	NA	345,750	(109,018)	454,767	NA
Impuestos a la utilidad	90,097	(75,605)	165,702	NA	147,445	(75,605)	223,051	NA
<b>Utilidad Neta</b>	<b>(5,022)</b>	<b>73,882</b>	<b>(78,903)</b>	<b>NA</b>	<b>198,304</b>	<b>(33,412)</b>	<b>231,717</b>	<b>NA</b>
Margen de Utilidad Neta (%)	(0.7%)	13.5%	(14.2 pt)	(14.2 pt)	7.5%	(1.9%)	9.4 pt	9.4 pt
<b>Ganancias atribuibles a:</b>								
Propietarios de la compañía	(7,597)	71,167	(78,764)	NA	162,385	(141)	162,527	NA
Participación no controladora	2,576	2,715	(139)	(5.1)	35,919	(33,271)	69,190	NA

## Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.  
Estados Consolidados de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre 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	444,223	564,723	(120,500)	(21.3%)
Cuentas por cobrar	161,106	118,334	42,772	36.1%
Cuentas por cobrar CV CP	27,640	-	27,640	N/A
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15,462	11,927	3,535	29.6%
Impuestos acreditables	330,361	249,132	81,228	32.6%
Otros activos circulantes	89,426	77,518	11,908	15.4%
Costo por diferir Club Vacacional CP	16,500	-	16,500	N/A
Activos mantenidos para su venta	818,026	-	818,026	N/A
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,902,743</b>	<b>1,021,634</b>	<b>881,108</b>	<b>86.2%</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Efectivo restringido	155,761	91,296	64,465	70.6%
Cuentas por cobrar Club Vacacional LP	126,661	-	126,661	N/A
Inmuebles, mobiliario y equipo	7,750,859	7,569,224	181,635	2.4%
Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)	1,531,012	1,067,449	463,563	43.4%
Otros activos	259,732	260,180	(448)	(0.2%)
Inversiones en acciones	37,225	38,622	(1,397)	(3.6%)
Impuestos a la utilidad diferidos	207,148	278,108	(70,960)	(25.5%)
Costo por diferir Club Vacacional LP	125,694	-	125,694	N/A
Crédito mercantil	345,617	345,617	-	0.0%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>10,539,709</b>	<b>9,650,496</b>	<b>889,213</b>	<b>9.2%</b>
<b>Total activo</b>	<b>12,442,452</b>	<b>10,672,130</b>	<b>1,770,322</b>	<b>16.6%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	405,295	245,110	160,185	65.4%
Proveedores	200,803	148,362	52,441	35.3%
Pasivos acumulados	146,734	134,099	12,635	9.4%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	530	15,687	(15,157)	(96.6%)
Impuestos por pagar	61,944	40,800	21,143	51.8%
Depósitos en Garantía	193,514	46,421	147,093	N/A
Anticipos de clientes	76,833	82,164	(5,331)	(6.5%)
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	40,786	-	40,786	N/A
Pasivos mantenidos para su venta	100,997	-	100,997	N/A
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,227,436</b>	<b>712,643</b>	<b>514,793</b>	<b>72.2%</b>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	3,330,627	2,976,213	354,414	11.9%
Otros pasivos no circulantes	190,859	138,478	52,381	37.8%
Beneficios a los empleados	16,815	-	16,815	N/A
Impuesto sobre la renta diferido	819,307	882,752	(63,445)	(7.2%)
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>4,357,608</b>	<b>3,997,443</b>	<b>360,165</b>	<b>9.0%</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>5,585,044</b>	<b>4,710,086</b>	<b>874,958</b>	<b>18.6%</b>
<b>Capital contable</b>				
Capital social	4,310,498	3,913,132	397,366	10.2%
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	162,385	(141)	162,526	NA
Utilidades retenidas	640,213	645,355	(5,142)	(0.8%)
<b>Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía</b>	<b>5,383,590</b>	<b>4,828,839</b>	<b>554,751</b>	<b>11.5%</b>
Participación no controladora	1,473,818	1,133,205	340,613	30.1%
<b>Total del capital contable</b>	<b>6,857,408</b>	<b>5,962,044</b>	<b>895,363</b>	<b>15.0%</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>12,442,452</b>	<b>10,672,131</b>	<b>1,770,321</b>	<b>16.6%</b>

## 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 doce meses terminados el 31 de diciembre, 2022 y 2021

Cifras en miles de Pesos	Cuarto Trimestre		Acumulado Enero-Diciembre	
	2022	2021	2022	2021
<b>Flujo de Efectivo</b>				
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>				
Utilidad neta	(5,022)	73,882	198,304	(33,412)
Depreciación y amortización	74,911	90,737	281,203	265,058
Impuestos a la utilidad	90,097	(75,605)	147,445	(75,605)
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(137,209)	2,401	(173,517)	71,888
Gasto por Intereses, neto	36,427	16,660	109,409	84,814
Otros costos financieros	1,388	1,625	9,849	6,551
Participación no controladora	(1,091)	39	(3,615)	725
Ingresos por dividendos	(5,000)	-	(12,200)	-
<b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>	<b>54,502</b>	<b>109,739</b>	<b>556,879</b>	<b>320,019</b>
Cuentas por cobrar a clientes	(87,767)	(47,427)	(79,144)	(25,927)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(2,856)	(2,675)	(6,527)	(853)
Otros activos circulantes	1,356	(15,926)	(8,741)	(21,390)
Impuestos acreditables	48,731	22,425	35,445	32,954
Proveedores	96,859	9,628	65,278	(14,431)
Pasivos acumulados	(36,028)	(17,740)	57,253	33,831
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(150)	1,621	(15,157)	(2,922)
Anticipos de clientes	11,478	(4,552)	42,363	24,940
Impuestos por pagar	22,546	21,433	(6,606)	12,240
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>108,673</b>	<b>76,526</b>	<b>641,045</b>	<b>358,461</b>
<b>Partidas No Recurrentes</b>				
Pasivos Acumulados	15,825	20,382	82,018	46,422
Impuestos pagados	(94,532)	(23,914)	(152,084)	(64,633)
<b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>	<b>29,966</b>	<b>72,994</b>	<b>570,979</b>	<b>340,250</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>				
Cambio en efectivo restringido	(74,500)	8,863	(74,494)	15,777
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,284,577)	(135,808)	(1,640,288)	(392,095)
Depósito en adquisición de hotel	106,540	-	(123,600)	(50,000)
Inversión en asociada	2,200	(78)	-	(1,450)
Efecto de distribución de prima capitalizada	-	-	7,200	-
Otros activos y pasivos netos	(58,100)	25,473	(66,375)	(45,098)
Intereses ganados	8,230	5,521	22,317	17,674
<b>Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>	<b>(1,300,207)</b>	<b>(96,029)</b>	<b>(1,875,240)</b>	<b>(455,192)</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>				
Incremento neto en capital social	20,000	-	400,000	-
Incremento neto en capital pagado de compañías no controladoras	309,539	1,760	304,693	7,726
Recompra de acciones	(2,041)	(4)	(2,633)	(4,037)
Préstamos obtenidos	748,182	127,911	954,782	391,332
Préstamo a accionista de compañía no controladora	1,708	(734)	2,992	2,041
Intereses pagados y amortizaciones de créditos	(135,561)	(73,118)	(455,675)	(257,710)
<b>Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>941,828</b>	<b>55,815</b>	<b>1,204,159</b>	<b>139,352</b>
<b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>(328,413)</b>	<b>32,780</b>	<b>(100,103)</b>	<b>24,410</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	790,890	531,905	564,723	539,133
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>462,477</b>	<b>564,685</b>	<b>464,620</b>	<b>563,543</b>
Efectivo de activos destinados para la venta	(20,397)	-	(20,397)	-
Efecto de revaluación sobre el efectivo	2,143	36	-	1,178
<b>Total Efectivo al final del periodo</b>	<b>444,223</b>	<b>564,721</b>	<b>444,223</b>	<b>564,721</b>

## Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 4T22 consideran 5,851 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,159. La integración de las 308 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional<sup>7</sup>.
- ii) 45 habitaciones pertenecientes al hotel *SLS Cancún* de las cuales no se cuenta con información comercial.

Las métricas operativas para el año completo 2022 consideran 5,851 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,159. La integración de las 308 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional<sup>8</sup>.
- ii) 45 habitaciones pertenecientes al hotel *SLS Cancún* de las cuales no se cuenta con información comercial.

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

Habitaciones 4T22	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones 2022	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,936	1,915	<b>5,851</b>	En Operación	3,936	1,915	<b>5,851</b>
Club Vacacional	53	210	<b>263</b>	Club Vacacional	53	210	<b>263</b>
Información no disponible	-	45	<b>45</b>	Información no disponible	-	45	<b>45</b>
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,989</b>	<b>2,170</b>	<b>6,159</b>	<b>Total Habitaciones</b>	<b>3,989</b>	<b>2,170</b>	<b>6,159</b>

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