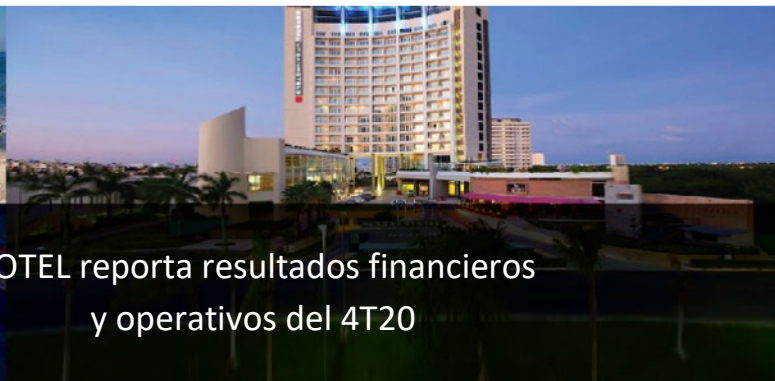


Santa Fe  
grupo | hotelero

## HOTEL reporta resultados financieros y operativos del 4T20



Ciudad de México, a 18 de febrero de 2021 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al cuarto trimestre (“4T20”) y año completo terminados el 31 de diciembre de 2020. 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

- En el 2020, la UAFIDA<sup>1</sup> alcanzó un monto de Ps. 47.0 millones, una disminución de 92.7% con respecto al 2019.
- Los Ingresos Totales sumaron Ps. 1,070.5 millones en el 2020, 52.2% por debajo de lo registrado en el 2019.
- La UAFIDA<sup>1</sup> en el 4T20 fue de Ps. 5.9 millones, comparado con los Ps. 160.7 millones registrados en el 4T20, debido a los efectos de la pandemia de COVID-19.
- Los Ingresos Totales del 4T20 fueron de Ps. 288.9 millones, una caída de 48.9% comparado con el 4T20, compuesta por las siguientes contracciones: i) 51.7% en Ingresos por Habitaciones; ii) 49.5% en Ingresos por Alimentos y Bebidas; iii) 30.8% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 51.2% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- En el 4T20, HOTEL registró una Utilidad Neta de Ps. 205.5 millones, comparado con una utilidad de Ps. 67.2 millones en el 4T20, atribuida en gran medida al efecto cambiario positivo sobre los pasivos financieros pactados en dólares estadounidenses, resultante de la apreciación del peso mexicano.
- El flujo neto de efectivo de actividades de operación para el 4T20 fue de Ps. 15.9 millones, comparado con los Ps. 96.1 millones reportados en el 4T19.
- La Deuda Neta/UAFIDA (últimos 12 meses) presentó una razón de 14.8x al cierre del 4T20.
- El número de habitaciones totales en operación disminuyó 2.2%, al pasar de 6,380 en el 4T19 a 6,237 en el 4T20.
- El RevPAR<sup>2</sup> de los hoteles propios del 4T20 disminuyó 51.7% respecto al 4T19, derivado de una reducción de 27.7 puntos porcentuales en la Ocupación, en combinación con una caída de 11.6% en el ADR.

| Cifras en miles de Pesos | Cuarto Trimestre |         |           |           | Acumulado enero - diciembre |           |             |           |
|--------------------------|------------------|---------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------|-------------|-----------|
|                          | 2020             | 2019    | Var.      | % Var.    | 2020                        | 2019      | Var.        | % Var.    |
| Ingresos                 | 288,926          | 565,531 | (276,605) | (48.9)    | 1,070,535                   | 2,237,902 | (1,167,367) | (52.2)    |
| UAFIDA                   | 5,893            | 160,665 | (154,773) | (96.3)    | 46,986                      | 645,570   | (598,584)   | (92.7)    |
| Margen de UAFIDA         | 2.0%             | 28.4%   | (26.4 pt) | (26.4 pt) | 4.4%                        | 28.8%     | (24.5 pt)   | (24.5 pt) |
| Utilidad de Operación    | (71,403)         | 87,142  | (158,545) | NA        | (226,973)                   | 378,749   | (605,721)   | NA        |
| Utilidad Neta            | 205,511          | 67,164  | 138,347   | NA        | (475,611)                   | 164,042   | (639,654)   | NA        |
| Margen de Utilidad Neta  | 71.1%            | 11.9%   | 59.3 pt   | 59.3 pt   | (44.4%)                     | 7.3%      | (51.8 pt)   | (51.8 pt) |
| Flujo de Operación       | 15,879           | 96,130  | (80,251)  | (83.5)    | 93,705                      | 573,775   | (480,070)   | (83.7)    |
| Ocupación                | 33.5%            | 61.2%   | (27.7 pt) | (27.7 pt) | 29.5%                       | 61.0%     | (31.5 pt)   | (31.5 pt) |
| ADR                      | 1,162            | 1,315   | (153)     | (11.6)    | 1,236                       | 1,317     | (81)        | (6.1)     |
| RevPAR                   | 389              | 806     | (416)     | (51.7)    | 365                         | 803       | (438)       | (54.6)    |

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:

El 2020 fue un año complicado para todo el mundo, dejando profundos impactos en la industria turística mundial. Si bien México no fue la excepción, el ligero repunte registrado en el segundo y tercer trimestre se extendió al cuarto trimestre de 2020. Durante el trimestre, todas nuestras propiedades permanecieron en funcionamiento, por lo que tuvimos tres meses completos de operación, aunque en la mayoría de nuestros hoteles se impusieron límites de ocupación debido a disposiciones gubernamentales.

La ocupación del cuarto trimestre fue de 36.2%, al tiempo que semana a semana seguimos viendo mejoras en la ocupación y fuimos capaces de aumentar nuestro ADR ligeramente con respecto al 3T20. Durante el periodo, nuestro portafolio superó su punto de equilibrio operativo y generó una UAFIDA positiva en línea con nuestras expectativas.

Desde el punto de vista financiero, hemos puesto en marcha diversas iniciativas para preservar nuestro capital de trabajo y reducir nuestros gastos operativos. En el 4T20, logramos reducir nuestros costos y gastos en más de un 27% AsA. Entre las medidas que hemos implementado figuran la reducción de los gastos discrecionales, la disminución de los costos y gastos operativos y el aplazamiento de todas las inversiones de capital no esenciales. También hemos reperfilado nuestro flujo de caja gracias al apoyo de los bancos con los que trabajamos, asegurando niveles adecuados de capital de trabajo. También, en Noviembre concluimos nuestro aumento de capital por Ps. 500 millones, en el cual el 100% de las acciones emitidas fueron exitosamente suscritas y pagadas.

Con respecto a nuestros resultados trimestrales, los ingresos ascendieron a Ps. 288,9 millones, lo que supone una caída de 48.9% en comparación con el 4T19. La UAFIDA fue de Ps. 5.9 millones en el periodo, derivado de los menores ingresos por los efectos de la pandemia. En cuanto a los hoteles propiedad de la Compañía, el RevPAR se redujo un 51.7%, debido a un descenso del 11.6% en el ADR y una contracción de 27.7 puntos porcentuales en la ocupación.

Por último, quiero reiterar que seguiremos enfocados en conducirnos prudentemente ante el entorno sin precedentes propiciado por la pandemia, esto es: i) vigilar la plena implementación de las medidas de seguridad e higiene contra el COVID-19 en todas nuestras propiedades, ii) mantener un estricto control de gastos en pro de la presentación de los niveles de liquidez, y iii) continuar la búsqueda de oportunidades operativas y financieras que nos permitan asegurar la sostenibilidad de nuestro negocio a largo plazo.

Aprovecho este espacio para darles las gracias a ustedes, nuestros clientes, socios, colaboradores e inversionistas, por hacer de este 2020 otro año de extraordinarios logros, el enorme esfuerzo, dedicación y confianza que han depositado en nosotros nos brinda una renovada motivación y optimismo para afrontar los retos y oportunidades que nos depara el futuro.

## Portafolio de Hoteles

| No.                          | 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 Centric Campestre León              | 140                | 50%       | Urbano | Gran Turismo | 28                 | En Proceso   | León             | Guanajuato          |
| 14                           | Hyatt Place Aguascalientes                | 144                | -         | Urbano | 4 estrellas  | 22                 | En Proceso   | Aguascalientes   | Aguascalientes      |
| 15                           | AC Hotel by Marriott Santa Fe             | 168                | -         | Urbano | 4 estrellas  | 17                 | En Proceso   | Ciudad de México | Ciudad de México    |
| 16                           | Courtyard by Marriott Puebla              | 150                | -         | Urbano | 4 estrellas  | 17                 | En Proceso   | Puebla           | Puebla              |
| <b>Subtotal Urbano</b>       |   | <b>2,767</b>       |           |        |              |                    |              |                  |                     |
| 17                           | Krystal Resort Cancún                     | 502                | -         | Playa  | 5 estrellas  | >36                | Si           | Cancún           | Quintana Roo        |
| 18                           | Krystal Resort Ixtapa                     | 255                | -         | Playa  | 5 estrellas  | >36                | Si           | Ixtapa           | Guerrero            |
| 19                           | Krystal Resort Puerto Vallarta            | 530                | -         | Playa  | 5 estrellas  | >36                | Si           | Puerto Vallarta  | Jalisco             |
| 20                           | Hilton Puerto Vallarta Resort             | 451                | 100%      | Playa  | Gran Turismo | >36                | Si           | Puerto Vallarta  | Jalisco             |
| 21                           | Krystal Beach Acapulco                    | 400                | 100%      | Playa  | 4 estrellas  | >36                | Si           | Acapulco         | Guerrero            |
| 22                           | Krystal Grand Punta Cancún                | 398                | 100%      | Playa  | Gran Turismo | >36                | Si           | Cancún           | Quintana Roo        |
| 23                           | Krystal Grand Los Cabos                   | 454                | 50%       | Playa  | Gran Turismo | 36                 | Si           | Los Cabos        | Baja California Sur |
| 24                           | Krystal Grand Nuevo Vallarta              | 480                | 50%       | Playa  | Gran Turismo | 36                 | Si           | Nuevo Vallarta   | Nayarit             |
| <b>Subtotal Playa</b>        |   | <b>3,470</b>       |           |        |              |                    |              |                  |                     |
| <b>Total en Operación</b>    |   | <b>6,237</b>       |           |        |              |                    |              |                  |                     |
| 25                           | Hyatt Regency Insurgentes Mexico City     | 250                | 50%       | Urbano | Gran Turismo |                    |              | Ciudad de México | Ciudad de México    |
| 26                           | AC by Marriott Distrito Armida            | 168                | -         | Urbano | 4 estrellas  |                    |              | Monterrey        | Nuevo León          |
| 27                           | Curio Collection Zacatecas                | 32                 | -         | Urbano | Boutique     |                    |              | Zacatecas        | Zacatecas           |
| 28                           | Breathless Tulum Resort & Spa             | 300                | -         | Playa  | Gran Turismo |                    |              | Tulum            | Quintana Roo        |
| <b>Total en Construcción</b> |   | <b>750</b>         |           |        |              |                    |              |                  |                     |
| <b>Total</b>                 |   | <b>6,987</b>       |           |        |              |                    |              |                  |                     |

Al cierre del 4T20, HOTEL contaba con un total de 24 hoteles en operación, de los cuales 13 son propiedad de la Compañía<sup>3</sup> y 11 propiedad de terceros<sup>4</sup>.

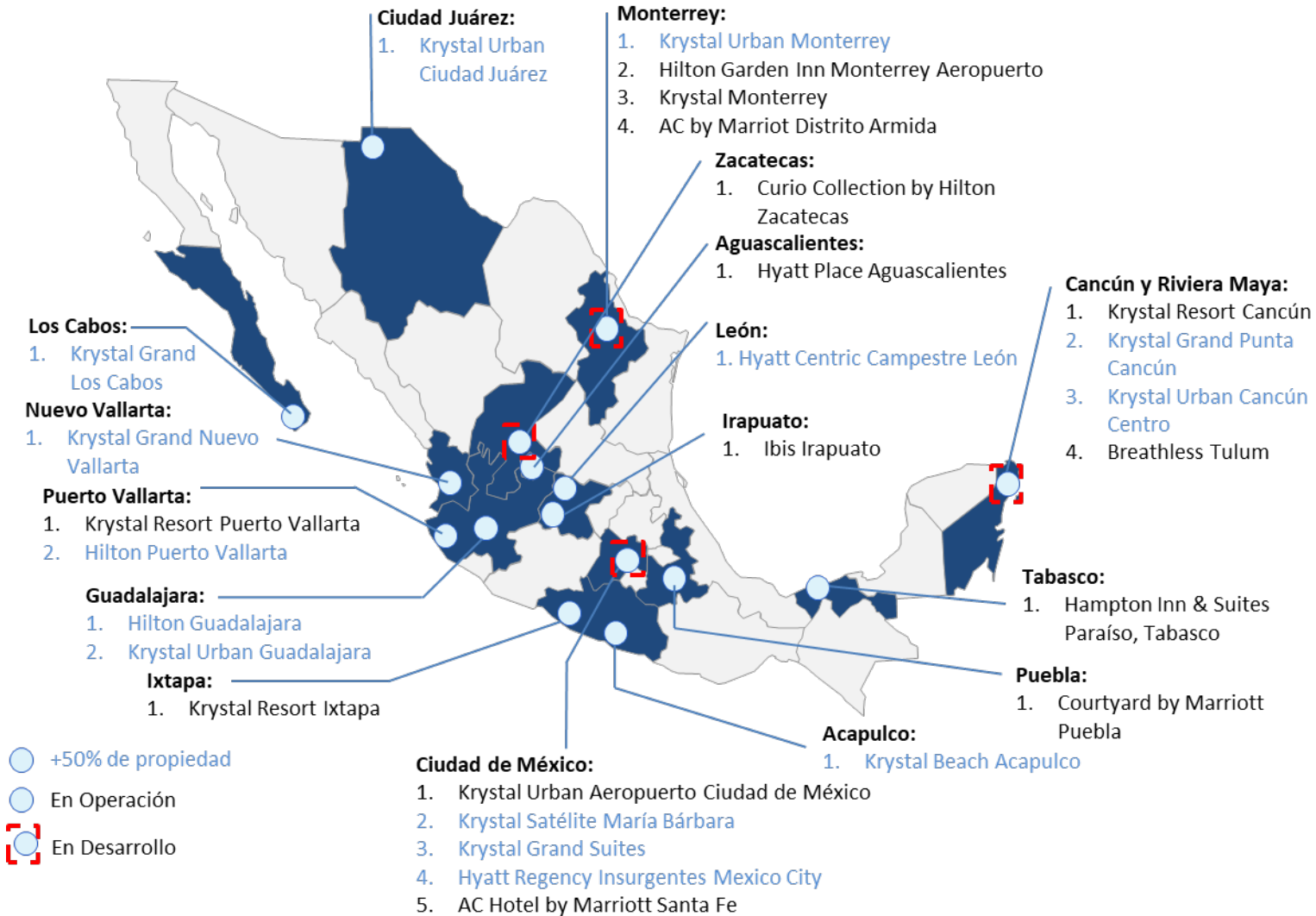
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 6,237, una disminución de 2.2% en comparación con las 6,380 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. Las 143 habitaciones menos se debieron a la salida del hotel *Doubletree by Hilton Toluca* de nuestros portfolio

Adicionalmente, HOTEL cuenta con 750 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros, incluyendo 250 del hotel *Krystal Grand Insurgentes*, 168 del hotel *AC by Marriot Distrito Armida*, 32 del *Curio Collection Zacatecas* y 300 del hotel *Breathless Tulum Resort & Spa* para un portafolio total de 28 hoteles y 6,987 habitaciones.

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

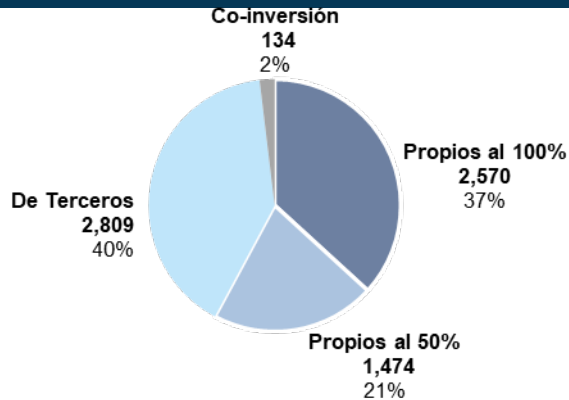
<sup>4</sup> La Compañía opera el *Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto*, en el que además tiene un 15% de participación. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen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

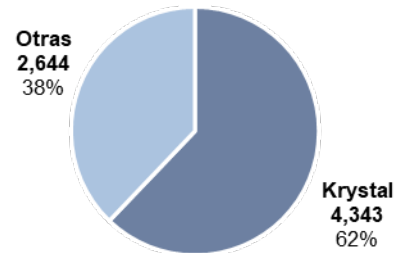


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 4T20:

**Propiedad (número de habitaciones)**



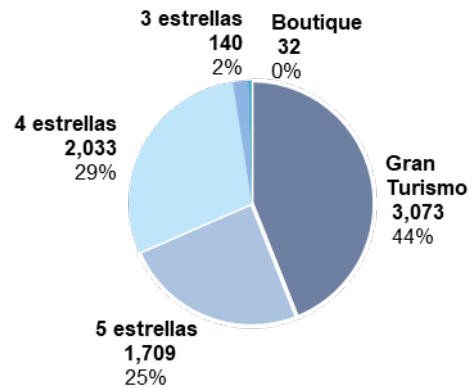
**Marca (número de habitaciones)**



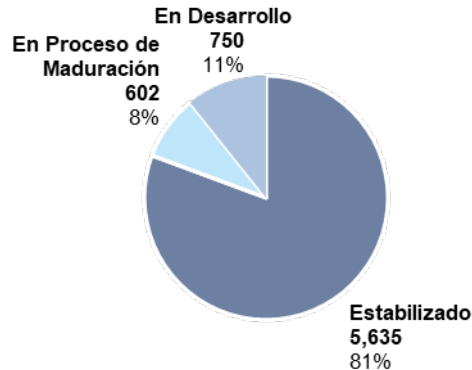
**Segmento (número de habitaciones)**



**Categoría (número de habitaciones)**



**Etapas de Estabilización (número de habitaciones)**



## Clasificación de Hoteles

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

Los hoteles propios se clasifican de acuerdo con la etapa del ciclo de estabilización en la que se encuentran. Dentro de esta clasificación, se consideran como hoteles maduros o estabilizados aquellos que han estado en operación por lo menos 36 meses. Por otro lado, los hoteles que llevan menos de 36 meses bajo la operación de HOTEL y que continúan en su ciclo de estabilización, se consideran hoteles en etapa de maduración. Al cierre del 4T20, HOTEL cuenta con 13 hoteles propios y 11 hoteles de terceros en administración<sup>(2)</sup>.

De un total de 6,237 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 4T20 consideran 5,974 habitaciones hoteleras, ya que 263 habitaciones pertenecientes al club vacacional se excluyen del presente análisis, detalladas al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 4T20 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 |           |           |            |
|--|--|------------------|-----------|------------|--------------|-----------------------------|-----------|-----------|------------|
| Clasificación de Hoteles                                 |  | 2020             | 2019      | Var.       | % Var.       | 2020                        | 2019      | Var.      | % Var.     |
| <b>Total Hoteles en Operación</b>                        |  | <b>24</b>        | <b>25</b> | <b>(1)</b> | <b>(4.0)</b> | <b>25</b>                   | <b>25</b> | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   |  | 5,974            | 6,113     | (139)      | (2.3)        | 6,009                       | 5,845     | 164       | 2.8        |
| Ocupación  |  | 36.2%            | 61.8%     | (25.6 pt)  | (25.6 pt)    | 31.8%                       | 62.8%     | (31.0 pt) | (31.0 pt)  |
| ADR  |  | 1,216            | 1,361     | (145)      | (10.7)       | 1,275                       | 1,379     | (104)     | (7.6)      |
| RevPAR   |  | 440              | 841       | (401)      | (47.7)       | 405                         | 865       | (460)     | (53.2)     |
| <b>1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)</b> |  | <b>13</b>        | <b>13</b> | <b>-</b>   | <b>0.0</b>   | <b>13</b>                   | <b>13</b> | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   |  | 3,741            | 3,738     | 3          | 0.1          | 3,741                       | 3,740     | 1         | 0.0        |
| Ocupación  |  | 33.5%            | 61.2%     | (27.7 pt)  | (27.7 pt)    | 29.5%                       | 61.0%     | (31.5 pt) | (31.5 pt)  |
| ADR  |  | 1,162            | 1,315     | (153)      | (11.6)       | 1,236                       | 1,317     | (81)      | (6.1)      |
| RevPAR   |  | 389              | 806       | (417)      | (51.7)       | 365                         | 803       | (438)     | (54.6)     |
| <b>1.1 Hoteles Propios Estabilizados<sup>(1)</sup></b>   |  | <b>9</b>         | <b>9</b>  | <b>-</b>   | <b>0.0</b>   | <b>9</b>                    | <b>9</b>  | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   |  | 2,517            | 2,514     | 3          | 0.1          | 2,517                       | 2,516     | 1         | 0.0        |
| Ocupación  |  | 33.6%            | 63.0%     | (29.4 pt)  | (29.4 pt)    | 30.2%                       | 62.7%     | (32.5 pt) | (32.5 pt)  |
| ADR  |  | 1,185            | 1,295     | (110)      | (8.5)        | 1,231                       | 1,319     | (88)      | (6.6)      |
| RevPAR   |  | 398              | 816       | (418)      | (51.2)       | 372                         | 827       | (455)     | (55.0)     |
| <b>1.2 Owned Hotels in Stabilization Stage</b>           |  | <b>4</b>         | <b>4</b>  | <b>-</b>   | <b>0.0</b>   | <b>4</b>                    | <b>4</b>  | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   |  | 1,224            | 1,224     | -          | 0.0          | 1,224                       | 1,224     | -         | 0.0        |
| Ocupación  |  | 33.2%            | 57.6%     | (24.4 pt)  | (24.4 pt)    | 28.1%                       | 57.6%     | (29.5 pt) | (29.5 pt)  |
| ADR  |  | 1,116            | 1,360     | (244)      | (18.0)       | 1,247                       | 1,312     | (65)      | (4.9)      |
| RevPAR   |  | 371              | 784       | (413)      | (52.7)       | 350                         | 755       | (405)     | (53.6)     |
| <b>2 Hoteles en Administración<sup>(2)</sup></b>         |  | <b>11</b>        | <b>12</b> | <b>(1)</b> | <b>(8.3)</b> | <b>12</b>                   | <b>12</b> | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   |  | 2,233            | 2,375     | (142)      | (6.0)        | 2,268                       | 2,105     | 163       | 7.7        |
| Ocupación  |  | 40.7%            | 62.6%     | (21.9 pt)  | (21.9 pt)    | 35.5%                       | 65.9%     | (30.4 pt) | (30.4 pt)  |
| ADR  |  | 1,289            | 1,432     | (143)      | (10.0)       | 1,328                       | 1,480     | (152)     | (10.3)     |
| RevPAR   |  | 525              | 896       | (371)      | (41.4)       | 471                         | 975       | (504)     | (51.7)     |

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 habitaciones es debido a las habitaciones adicionales provenientes de la apertura de la expansión del Hilton Vallarta

(2) La disminución en el número de cuartos es debido a la salida del DoubleTree by Hilton Toluca del portafolio

Para el resto del año, también presentaremos nuestras cifras operativas tomando en cuenta la ocupación sólo para los días en que los hoteles estuvieron abiertos durante el período. Esto se traduce en ocupación real, excluyendo los períodos en los que no pudimos abrir el hotel debido a las disposiciones locales impuestas para contener los contagios de COVID-19. Estos datos tienen por objeto mostrar la ocupación en el trimestre para los períodos en que los hoteles estuvieron en funcionamiento. La diferencia con la tabla anterior es la menor cantidad de habitaciones disponibles.

| Clasificación de Hoteles                                 | Cuarto Trimestre |           |           |            | Acumulado Enero a Diciembre |           |           |            |
|--|------------------|-----------|-----------|------------|-----------------------------|-----------|-----------|------------|
|  | 2020             | 2019      | Var.      | %Var.      | 2020                        | 2019      | Var.      | %Var.      |
| <b>Total Hoteles en Operación</b>                        | <b>25</b>        | <b>25</b> | <b>-</b>  | <b>0.0</b> | <b>25</b>                   | <b>25</b> | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   | 5,974            | 6,113     | (139)     | (2.3)      | 4,790                       | 5,845     | (1,055)   | (18.0)     |
| Ocupación  | 36.2%            | 61.8%     | (25.6 pt) | (25.6 pt)  | 39.9%                       | 62.8%     | (22.9 pt) | (22.9 pt)  |
| ADR  | 1,216            | 1,361     | (145)     | (10.7)     | 1,275                       | 1,379     | (104)     | (7.6)      |
| RevPAR   | 440              | 841       | (401)     | (47.7)     | 508                         | 865       | (357)     | (41.2)     |
| <b>1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)</b> | <b>13</b>        | <b>13</b> | <b>-</b>  | <b>0.0</b> | <b>13</b>                   | <b>13</b> | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   | 3,741            | 3,738     | 3         | 0.1        | 2,978                       | 3,740     | (762)     | (20.4)     |
| Ocupación  | 33.5%            | 61.2%     | (27.7 pt) | (27.7 pt)  | 37.1%                       | 61.0%     | (23.9 pt) | (23.9 pt)  |
| ADR  | 1,162            | 1,315     | (153)     | (11.6)     | 1,236                       | 1,317     | (81)      | (6.1)      |
| RevPAR   | 389              | 806       | (417)     | (51.7)     | 459                         | 803       | (344)     | (42.9)     |
| <b>1.1 Hoteles Propios Estabilizados<sup>(1)</sup></b>   | <b>9</b>         | <b>9</b>  | <b>-</b>  | <b>0.0</b> | <b>9</b>                    | <b>9</b>  | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   | 2,517            | 2,514     | 3         | 0.1        | 2,032                       | 2,516     | (484)     | (19.2)     |
| Ocupación  | 33.6%            | 63.0%     | (29.4 pt) | (29.4 pt)  | 37.4%                       | 62.7%     | (25.3 pt) | (25.3 pt)  |
| ADR  | 1,185            | 1,295     | (110)     | (8.5)      | 1,231                       | 1,319     | (88)      | (6.6)      |
| RevPAR   | 398              | 816       | (418)     | (51.2)     | 461                         | 827       | (366)     | (44.2)     |
| <b>1.2 Owned Hotels in Stabilization Stage</b>           | <b>4</b>         | <b>4</b>  | <b>-</b>  | <b>0.0</b> | <b>4</b>                    | <b>4</b>  | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   | 1,224            | 1,224     | -         | 0.0        | 946                         | 1,224     | (278)     | (22.7)     |
| Ocupación  | 33.2%            | 57.6%     | (24.4 pt) | (24.4 pt)  | 36.3%                       | 57.6%     | (21.3 pt) | (21.3 pt)  |
| ADR  | 1,116            | 1,360     | (244)     | (18.0)     | 1,247                       | 1,312     | (65)      | (4.9)      |
| RevPAR   | 371              | 784       | (413)     | (52.7)     | 453                         | 755       | (302)     | (40.0)     |
| <b>2 Hoteles en Administración<sup>(2)</sup></b>         | <b>12</b>        | <b>12</b> | <b>-</b>  | <b>0.0</b> | <b>12</b>                   | <b>12</b> | <b>-</b>  | <b>0.0</b> |
| Número de Habitaciones                                   | 2,233            | 2,375     | (142)     | (6.0)      | 1,812                       | 2,105     | (293)     | (13.9)     |
| Ocupación  | 40.7%            | 62.6%     | (21.9 pt) | (21.9 pt)  | 44.4%                       | 65.9%     | (21.5 pt) | (21.5 pt)  |
| ADR  | 1,289            | 1,432     | (143)     | (10.0)     | 1,328                       | 1,480     | (152)     | (10.3)     |
| RevPAR   | 525              | 896       | (371)     | (41.4)     | 590                         | 975       | (385)     | (39.5)     |

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 habitaciones es debido a las habitaciones adicionales provenientes de la apertura de la expansión del Hilton Vallarta

(2) La disminución en el número de cuartos es debido a la salida del DoubleTree by Hilton Toluca del portafolio

## Resultados Financieros Consolidados

| Estado de Resultados                                 | Cuarto Trimestre |                |                  |               | Acumulado enero - diciembre |                  |                    |               |
|--|------------------|----------------|------------------|---------------|-----------------------------|------------------|--------------------|---------------|
|  | 2020             | 2019           | Var.             | % Var.        | 2020                        | 2019             | Var.               | % Var.        |
| Ingresos Por Habitaciones                            | 133,942          | 277,234        | (143,292)        | (51.7)        | 499,678                     | 1,096,658        | (596,980)          | (54.4)        |
| Ingresos Por Alimentos y Bebidas                     | 109,735          | 217,215        | (107,480)        | (49.5)        | 415,549                     | 860,367          | (444,819)          | (51.7)        |
| Otros Ingresos de Hoteles                            | 35,777           | 51,686         | (15,909)         | (30.8)        | 123,698                     | 204,120          | (80,422)           | (39.4)        |
| Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros | 9,472            | 19,395         | (9,923)          | (51.2)        | 31,610                      | 76,756           | (45,146)           | (58.8)        |
| <b>Ingresos Totales</b>                              | <b>288,926</b>   | <b>565,531</b> | <b>(276,605)</b> | <b>(48.9)</b> | <b>1,070,535</b>            | <b>2,237,902</b> | <b>(1,167,367)</b> | <b>(52.2)</b> |
| Costos y Gastos Operativos                           | 178,376          | 258,665        | (80,288)         | (31.0)        | 624,761                     | 1,019,971        | (395,210)          | (38.7)        |
| Administración y Ventas                              | 92,110           | 137,159        | (45,049)         | (32.8)        | 359,807                     | 535,883          | (176,076)          | (32.9)        |
| Otros Gastos   | 12,547           | 9,042          | 3,506            | 38.8          | 38,980                      | 36,477           | 2,503              | 6.9           |
| Depreciación   | 57,400           | 62,741         | (5,341)          | (8.5)         | 236,451                     | 237,293          | (842)              | (0.4)         |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                         | <b>340,433</b>   | <b>467,607</b> | <b>(127,174)</b> | <b>(27.2)</b> | <b>1,260,000</b>            | <b>1,829,625</b> | <b>(569,625)</b>   | <b>(31.1)</b> |
| <b>Total Gastos No Recurrentes</b>                   | <b>19,896</b>    | <b>10,782</b>  | <b>9,114</b>     | <b>84.5</b>   | <b>37,508</b>               | <b>29,528</b>    | <b>7,980</b>       | <b>27.0</b>   |
| <b>UAFIDA</b>  | <b>5,893</b>     | <b>160,665</b> | <b>(154,773)</b> | <b>(96.3)</b> | <b>46,986</b>               | <b>645,570</b>   | <b>(598,584)</b>   | <b>(92.7)</b> |
| Margen de UAFIDA (%)                                 | 2.0%             | 28.4%          | (26.4 pt)        | (26.4 pt)     | 4.4%                        | 28.8%            | (24.5 pt)          | (24.5 pt)     |
| <b>Utilidad de Operación</b>                         | <b>(71,403)</b>  | <b>87,142</b>  | <b>(158,545)</b> | <b>NA</b>     | <b>(226,973)</b>            | <b>378,749</b>   | <b>(605,721)</b>   | <b>NA</b>     |
| Margen de Utilidad de Operación (%)                  | (24.7%)          | 15.4%          | (40.1 pt)        | (40.1 pt)     | (21.2%)                     | 16.9%            | (38.1 pt)          | (38.1 pt)     |
| <b>Costo Financiero neto</b>                         | <b>283,498</b>   | <b>61,119</b>  | <b>222,379</b>   | <b>NA</b>     | <b>(241,578)</b>            | <b>(108,655)</b> | <b>(132,924)</b>   | <b>NA</b>     |
| Impuestos a la utilidad                              | 6,319            | 81,097         | (74,778)         | (92.2)        | 6,318                       | 108,422          | (102,104)          | (94.2)        |
| <b>Utilidad Neta</b>                                 | <b>205,511</b>   | <b>67,163</b>  | <b>138,348</b>   | <b>NA</b>     | <b>(475,611)</b>            | <b>164,042</b>   | <b>(639,654)</b>   | <b>NA</b>     |
| Margen de Utilidad Neta (%)                          | 71.1%            | 11.9%          | 59.3 pt          | 59.3 pt       | (44.4%)                     | 7.3%             | (51.8 pt)          | (51.8 pt)     |
| <b>Ganancias atribuibles a :</b>                     |                  |                |                  |               |                             |                  |                    |               |
| Propietarios de la compañía                          | 111,645          | 62,666         | 48,979           | 78.2          | (383,722)                   | 179,364          | (563,086)          | NA            |
| Participación no controladora                        | 93,867           | 4,498          | 89,369           | NA            | (91,889)                    | (15,322)         | (76,568)           | NA            |

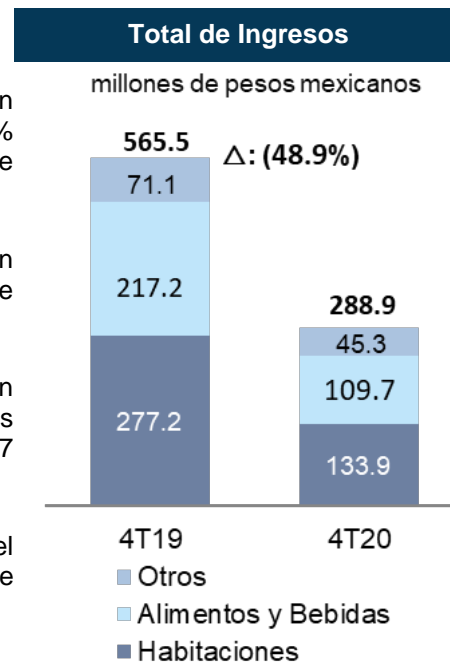
## Ingresos Totales

En el 4T20, los Ingresos Totales disminuyeron 48.9%, al pasar de Ps. 565.5 millones en el 4T19 a Ps. 288.9 millones, derivado de las siguientes contracciones: i) 51.7% en Ingresos por Habitaciones; ii) 49.5% en Ingresos por Alimentos y Bebidas; iii) 30.8% en Otros Ingresos de Hoteles; y, iv) 51.2% en Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

La caída de los Ingresos por Habitaciones se debió a una menor ocupación, en combinación con una reducción generalizada del ADR a raíz de la pandemia de COVID-19.

Durante el 4T20, los Ingresos por Habitaciones cayeron 51.7% en comparación con el 4T19, debido a la contracción del 51.7% en el RevPAR del portafolio total de hoteles propiedad de la Compañía, que a su vez estuvo compuesto por un descenso de 27.7 puntos porcentuales en la ocupación y una reducción del 11.6% en el ADR.

El portafolio de hoteles propios estabilizados presentó una caída del 51.2% en el RevPAR, derivado de una disminución de 29.4 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y una contracción de 8.5% en el ADR.





Mientras que el portafolio de hoteles propios en maduración registró una disminución de 52.7% en el RevPAR, como resultado de una contracción de 24.4 puntos porcentuales en la ocupación y una reducción de 18.0% en el ADR.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas se redujeron en 49.5% en el 4T20, al pasar Ps. 217.2 millones en el 4T19 a Ps. 109.7 millones, por efectos de la pandemia de COVID-19.

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, disminuyó 30.8%, pasando de Ps. 51.7 millones en el 4T19 a Ps. 35.8 millones en el 4T20, a causa del impacto del COVID-19 sobre las actividades hoteleras.

En el 4T20, los honorarios por administración de hoteles de terceros se contrajeron 51.2% respecto al 4T19, reflejando también los efectos de la pandemia sobre nuestro negocio. Este segmento registró un descenso en el RevPAR de 41.4%, derivado de una disminución de 21.9 puntos porcentuales en la tasa de ocupación y una caída de 10.0% en el ADR. El número de habitaciones en operación disminuyó con la salida del hotel *DoubleTree by Hilton Toluca* del portafolio. 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.

### Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Operativos se redujeron en 27.2%, al pasar de Ps. 467.6 millones en el 4T19 a Ps. 340.4 millones en el 4T20. Esta disminución fue posible gracias a la implementación de una serie de iniciativas de reducción de costos, incluyendo la eliminación de gastos no prioritarios y el reajuste de la estructura de costos y gastos operativos en todas las propiedades.

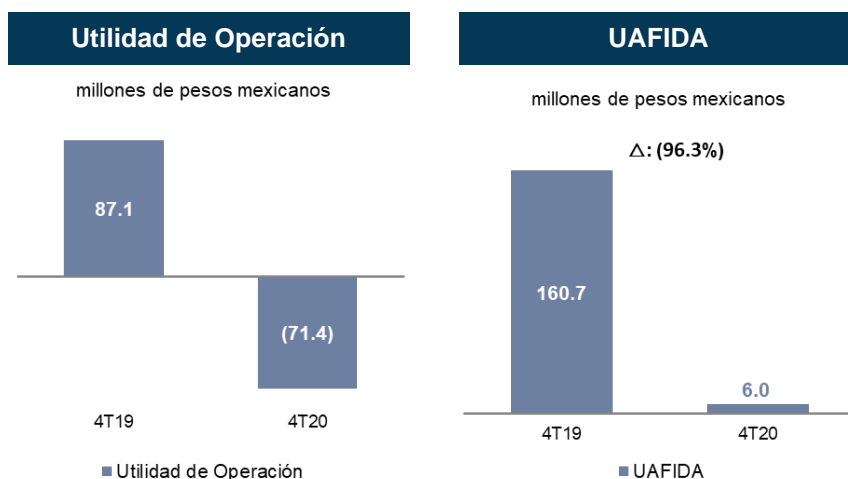
Los Costos y Gastos de Administración y Ventas disminuyeron 32.8%, de Ps. 137.2 millones en el 4T19 a Ps. 92.1 millones en el 4T20, debido a los factores mencionados líneas arriba.

### Utilidad de Operación

Durante el 4T20, se registró una Pérdida Operativa de Ps. 71.4 millones en comparación con una utilidad de Ps. 87.1 millones en el 4T19. Este resultado se debió a que los costos y gastos superaron los ingresos generados en el trimestre, a causa de la pandemia de COVID-19.

### UAFIDA

La UAFIDA del 4T20 fue de Ps. 6.0 millones, comparada con los Ps. 160.7 millones en el 4T19, reflejando los efectos negativos ya mencionados.



| (Cifras en miles de Pesos)  | 4T20         | 4T19           | % Var.           | 2020          | 2019           | % Var.           |
|---|--------------|----------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| Utilidad de Operación   | (71,403)     | 87,142         | NA               | (226,973)     | 378,749        | NA               |
| (+) Depreciación  | 57,400       | 62,741         | (8.5)            | 236,451       | 237,293        | (0.4)            |
| (+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles <sup>5</sup> | 1,101        | 4,303          | (74.4)           | 11,088        | 15,540         | (28.6)           |
| (+) Otros Gastos no Recurrentes <sup>6</sup>                      | 18,795       | 6,479          | NA               | 26,420        | 13,988         | 88.9             |
| <b>UAFIDA</b>   | <b>5,893</b> | <b>160,665</b> | <b>(96.3)</b>    | <b>46,986</b> | <b>645,570</b> | <b>(92.7)</b>    |
| <b>Margen UAFIDA</b>  | <b>2.0%</b>  | <b>28.4%</b>   | <b>(26.4 pt)</b> | <b>4.4%</b>   | <b>28.8%</b>   | <b>(24.5 pt)</b> |

### Costo Financiero Neto

En el 4T20, el Resultado Integral de Financiamiento pasó de una ganancia de Ps. 61.1 millones en el 4T19 a un beneficio de Ps. 283.5 millones. Este resultado se atribuye en gran medida a la ganancia cambiaria generada por el efecto de valuación de mercado de un menor tipo de cambio USD/MXN sobre nuestra deuda pactada en dólares, y a la disminución en los gastos por intereses.

### Utilidad Neta

La Utilidad Neta pasó de Ps. 67.1 millones en el 4T19 a una utilidad de Ps. 205.5 millones en el 4T20, derivado de un resultado financiero neto más favorable, que sobrecompensó la menor utilidad de operación.

<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 adquisición.

<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  | 2020           | 2019             | Var.             | % Var.        | 2020           | 2019                      | Var.             | % Var.        |  |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>                |                |                  |                  |               |                |                           |                  |               |  |
| Utilidad neta  | 205,511        | 67,164           | 138,347          | NA            | (475,611)      | 164,042                   | (639,653)        | NA            |  |
| Depreciación y amortización  | 57,400         | 62,741           | (5,341)          | (8.5)         | 236,451        | 237,293                   | (842)            | (0.4)         |  |
| Impuestos a la utilidad  | 6,318          | 81,097           | (74,779)         | (92.2)        | 6,318          | 108,422                   | (102,104)        | (94.2)        |  |
| Pérdida (utilidad) en cambios no realizada                           | (303,629)      | (114,132)        | (189,497)        | NA            | 143,615        | (113,320)                 | 256,935          | NA            |  |
| Gasto por Intereses, neto  | 27,907         | 32,846           | (4,939)          | (15.0)        | 130,913        | 173,941                   | (43,028)         | (24.7)        |  |
| Otros costos financieros   | 1,657          | 1,032            | 625              | 60.6          | 5,360          | 6,647                     | (1,287)          | (19.4)        |  |
| Participación no controladora  | 265            | -                | 265              | NA            | 742            | (2,370)                   | 3,112            | NA            |  |
| Utilidad en venta de acciones  | -              | -                | -                | 0.0           | -              | -                         | -                | NA            |  |
| <b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>              | <b>(4,570)</b> | <b>130,748</b>   | <b>(135,318)</b> | <b>NA</b>     | <b>47,787</b>  | <b>571,093</b>            | <b>(523,306)</b> | <b>(91.6)</b> |  |
| Capital de Trabajo   | 20,449         | (34,618)         | 55,067           | NA            | 45,918         | 2,682                     | 43,236           | NA            |  |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>          | <b>15,879</b>  | <b>96,130</b>    | <b>(80,251)</b>  | <b>(83.5)</b> | <b>93,705</b>  | <b>573,775</b>            | <b>(480,070)</b> | <b>(83.7)</b> |  |
| Partidas No Recurrentes  | (8,788)        | (2,283)          | (6,505)          | NA            | 3,162          | (65,024)                  | 68,186           | NA            |  |
| <b>Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>           | <b>7,091</b>   | <b>93,847</b>    | <b>(86,756)</b>  | <b>(92.4)</b> | <b>96,867</b>  | <b>508,751</b>            | <b>(411,884)</b> | <b>(81.0)</b> |  |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión                 | (38,363)       | 9,474            | (47,837)         | NA            | (62,651)       | (135,263)                 | 72,612           | (53.7)        |  |
| Incremento neto en capital social                                    | 500,000        | -                | 500,000          | NA            | 500,000        | -                         | 500,000          | NA            |  |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento            | (48,165)       | (92,023)         | 43,858           | (47.7)        | (177,125)      | (296,407)                 | 119,282          | (40.2)        |  |
| <b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b> | <b>420,563</b> | <b>11,298</b>    | <b>409,265</b>   | <b>NA</b>     | <b>357,091</b> | <b>77,081</b>             | <b>280,010</b>   | <b>NA</b>     |  |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo                        | 130,603        | 168,587          | (37,984)         | (22.5)        | 179,884        | 102,804                   | 77,080           | 75.0          |  |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>                  | <b>551,166</b> | <b>179,885</b>   | <b>371,281</b>   | <b>NA</b>     | <b>536,975</b> | <b>179,885</b>            | <b>357,090</b>   | <b>NA</b>     |  |
| Efectivo en adquisición de negocio                                   | -              | -                | -                | NA            | -              | -                         | -                | NA            |  |
| <b>Total Efectivo al final del periodo</b>                           | <b>539,133</b> | <b>179,885</b>   | <b>359,248</b>   | <b>NA</b>     | <b>539,133</b> | <b>179,885</b>            | <b>359,248</b>   | <b>NA</b>     |  |

Al cierre del 4T20, el flujo de operación fue de Ps. 15.9 millones, en comparación con Ps. 96.1 millones en el 4T19, lo cual representa una disminución de 83.5%, atribuida principalmente a la ganancia cambiaria no realizada del periodo.

## Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

| Resumen del Balance General                     | Dec-20            | Dec-19            | Var.             | Var %         |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo             | 539,133           | 179,884           | 359,249          | NA            |
| Cuentas por cobrar y otros activos circulantes  | 161,783           | 323,031           | (161,248)        | (49.9%)       |
| Impuestos acreditables                          | 391,852           | 357,137           | 34,715           | 9.7%          |
| <b>Total del activo circulante</b>              | <b>1,092,768</b>  | <b>860,052</b>    | <b>232,716</b>   | <b>27.1%</b>  |
| Efectivo restringido                            | 104,657           | 131,451           | (26,794)         | (20.4%)       |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                  | 7,850,925         | 8,077,801         | (226,876)        | (2.8%)        |
| Activos fijos no productivos (Obras en Proceso) | 692,538           | 612,262           | 80,276           | 13.1%         |
| Otras Partidas de activo no circulante          | 578,085           | 558,627           | 19,458           | 3.5%          |
| <b>Total del activo no circulante</b>           | <b>9,226,204</b>  | <b>9,380,141</b>  | <b>(153,937)</b> | <b>(1.6%)</b> |
| <b>Total Activo</b>                             | <b>10,318,971</b> | <b>10,240,193</b> | <b>78,778</b>    | <b>0.8%</b>   |
| Vencimientos circulantes de la deuda            | 227,467           | 217,594           | 9,873            | 4.5%          |
| Otros pasivos circulantes                       | 503,977           | 538,651           | (34,674)         | (6.4%)        |
| <b>Total del pasivo circulante</b>              | <b>731,445</b>    | <b>756,245</b>    | <b>(24,800)</b>  | <b>(3.3%)</b> |
| Deuda a largo plazo                             | 2,661,689         | 2,564,307         | 97,382           | 3.8%          |
| Otros pasivos no circulantes                    | 888,500           | 887,400           | 1,100            | 0.1%          |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>           | <b>3,550,189</b>  | <b>3,451,707</b>  | <b>98,482</b>    | <b>2.9%</b>   |
| <b>Total del capital contable</b>               | <b>6,037,338</b>  | <b>6,032,241</b>  | <b>5,097</b>     | <b>0.1%</b>   |
| <b>Total Pasivo y Capital</b>                   | <b>10,318,971</b> | <b>10,240,193</b> | <b>78,778</b>    | <b>0.8%</b>   |

### Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 4T20, la posición en caja y bancos ascendió a Ps. 539.1 millones. De este saldo, Ps. 40.5 millones están en pesos y el equivalente a Ps. 498.6 millones están en dólares americanos. El aumento de esta línea se explica por el capital adicional pagado.

### Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Al cierre del trimestre, las cuentas por cobrar y otros activos circulantes totalizaron Ps. 161.8 millones, comparado con los Ps. 323.0 millones en el mismo periodo del año anterior.

### Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto sumó Ps. 7,850.9 millones al cierre del 4T20, una disminución de 2.8% respecto a los Ps. 8,077.8 millones al cierre del 4T19.

Cifras en miles de Pesos

| Capex Ejercido durante el periodo        | 4T20          |               | 2020          |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  |               | % Total       |               | % Total       |
| Hoteles en desarrollo                    | 35,430        | 80.0%         | 57,369        | 62.7%         |
| Mejoras y adecuaciones a hoteles propios | 0             | 0.0%          | 7,975         | 8.7%          |
| Capex ordinario                          | 8,840         | 20.0%         | 26,120        | 28.6%         |
| <b>Total Capex</b>                       | <b>44,270</b> | <b>100.0%</b> | <b>91,463</b> | <b>100.0%</b> |

## Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 4T20, la Deuda Neta de la Compañía fue de Ps. 2,245.4 millones, lo que representa un múltiplo Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses) de 47.8x. El 94.6% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 3.4%, y el 5.4% restante está denominada en pesos mexicanos, con un costo financiero ponderado de 7.5%. Adicionalmente, el 92.2% de los vencimientos de la deuda son a largo plazo.

Durante el 4T20, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 12.2%, pasando de Ps. 22.3598 al 30 de septiembre de 2020 a Ps. 19.9352 al 31 de diciembre de 2020, teniendo un impacto positivo en el Costo Financiero Neto de la Compañía, debido a que al cierre del 4T20, la posición corta en dólares americanos fue de US\$ 130.0 millones o el equivalente a Ps. 2,591.5 millones.

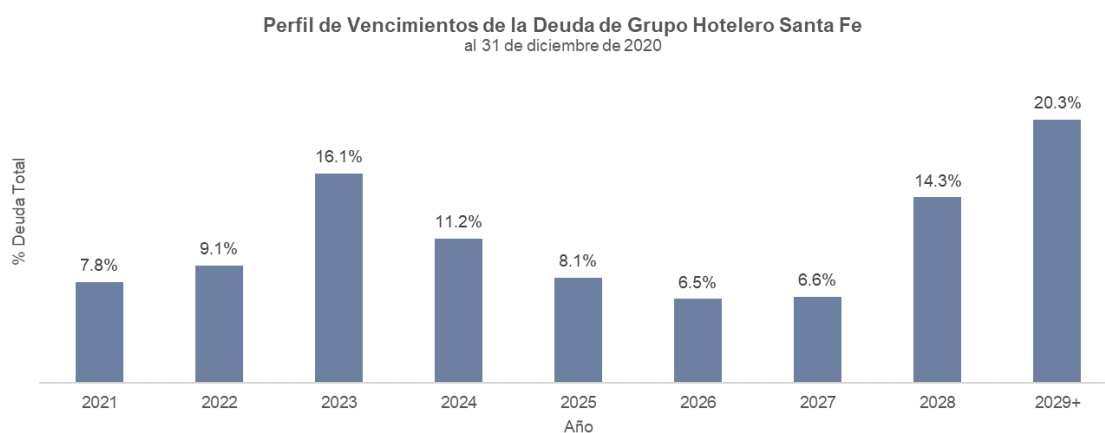
A continuación, se incluye el detalle de la deuda y de la posición en caja de la Compañía, así como una tabla de los vencimientos de la deuda.

| Cifras en miles de Pesos            | Denominación en (moneda): |                  |                  |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
|                                     | Pesos                     | Dólares          | Total            |
| <b>Deuda*</b>                       |                           |                  |                  |
| Corto Plazo                         | 26,128                    | 201,339          | 227,467          |
| Largo Plazo                         | 130,635                   | 2,531,054        | 2,661,689        |
| <b>Total</b>                        | <b>156,763</b>            | <b>2,732,394</b> | <b>2,889,156</b> |
| % Total                             | 5.4%                      | 94.6%            | 100.0%           |
| Tasa Promedio del pasivo financiero | 7.50%                     | 3.35%            | 3.57%            |
| Efectivo y equivalentes             | 498,641                   | 40,492           | 539,133          |
| Efectivo restringido                | 4,228                     | 100,428          | 104,657          |
| <b>Caja y bancos**</b>              | <b>502,870</b>            | <b>140,920</b>   | <b>643,789</b>   |
| <b>Deuda Neta</b>                   | <b>(346,107)</b>          | <b>2,591,474</b> | <b>2,245,367</b> |

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 31 de diciembre 2020) 47.8x

\*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 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 2020, que fue de 19.9352 pesos por dólar.

## Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos

| Análisis Cobertura Cambiaria              | Cuarto Trimestre 2020 |                   |                 | 2020                |                   |                  |
|---|-----------------------|-------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|
|   | Denominado en Pesos   | Denominado en USD | Total en Pesos  | Denominado en Pesos | Denominado en USD | Total en Pesos   |
| Ingresos Totales                          | 234,378               | 54,548            | <b>288,926</b>  | 709,491             | 361,044           | <b>1,070,535</b> |
| % de Ingresos Totales                     | 81.1%                 | 18.9%             | <b>100.0%</b>   | 66.3%               | 33.7%             | <b>100.0%</b>    |
| (-) Total Costos y Gastos                 | 310,925               | 29,508            | <b>340,433</b>  | 1,148,727           | 111,273           | <b>1,260,000</b> |
| (-) Gastos No Recurrentes                 | 19,896                | -                 | <b>19,896</b>   | 37,508              | -                 | <b>37,508</b>    |
| <b>Utilidad de Operación</b>              | <b>(96,443)</b>       | <b>25,040</b>     | <b>(71,403)</b> | <b>(476,744)</b>    | <b>249,771</b>    | <b>(226,973)</b> |
| (+) Depreciación                          | 57,400                | -                 | <b>57,400</b>   | 236,451             | -                 | <b>236,451</b>   |
| <b>Flujo de Operación</b>                 | <b>(39,043)</b>       | <b>25,040</b>     | <b>(14,003)</b> | <b>(240,293)</b>    | <b>249,771</b>    | <b>9,478</b>     |
| % de Flujo de Operación Total             | 278.8%                | (178.8%)          | <b>100.0%</b>   | NA                  | NA                | <b>NA</b>        |
| Interés                                   | 2,923                 | 46,201            | <b>49,124</b>   | 13,619              | 108,219           | <b>121,838</b>   |
| Capital                                   | 1,526                 | 3,083             | <b>4,608</b>    | 10,339              | 62,659            | <b>72,998</b>    |
| <b>Total Servicio de Deuda</b>            | <b>4,449</b>          | <b>49,283</b>     | <b>53,732</b>   | <b>23,958</b>       | <b>170,879</b>    | <b>194,837</b>   |
| Ratio de Cobertura de Intereses 1         | (13.4x)               | 0.5x              | <b>(0.3x)</b>   | (17.6x)             | 2.3x              | <b>0.1x</b>      |
| Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2 | (8.8x)                | 0.5x              | <b>(0.3x)</b>   | (10.0x)             | 1.5x              | <b>0.0x</b>      |

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

Durante el 4T20, aproximadamente el 18.9% de los ingresos estuvieron denominados en dólares.

En el 2020, la ratio de cobertura de intereses de la Compañía fue de 0.1x, debido a los menores ingresos. Adicionalmente, HOTEL cuenta con una posición monetaria en dólares americanos por el equivalente de Ps. 140.9 millones al cierre del 4T20, reduciendo de esta forma la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

## Eventos Relevantes

Durante el 4T20 y hasta la fecha del presente reporte, HOTEL anunció los siguientes eventos relevantes:

- En octubre, se celebró una Asamblea General de Accionistas donde se adoptaron favorablemente la totalidad de las propuestas incluyendo: (i) La cancelación de acciones no suscritas ni pagadas que se encontraban depositadas en la tesorería de la Sociedad. (ii) Llevar a cabo un aumento en la parte variable del capital social por Ps. 500 millones, mediante la emisión de 125 millones de acciones a un precio de suscripción por acción de Ps. 4.00, para ofrecimiento en suscripción y pago a los actuales accionistas de la Sociedad en proporción a su actual tenencia accionaria, sin constituir una oferta pública.
- En octubre, anunciamos que no tuvimos efectos negativos en nuestras propiedades / empleados / reservaciones debido al huracán Delta.
- En octubre, la Compañía anunció que se publicó en el portal establecido por la Secretaría de Economía el aviso de suscripción y pago de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020. HOTEL, informa que, con motivo del aumento a la parte variable del capital social de GHSF por la cantidad de Ps. 500,000,000, mediante la emisión de 125,000,000 de acciones ordinarias nominativas, Clase II, sin expresión de valor nominal, con plenos derechos de voto, a un precio de suscripción por cada una de dichas acciones de Ps. 4.00, aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020, el día de hoy fue publicado en el portal establecido por la Secretaría de Economía, el aviso de suscripción mediante el cual se dan a conocer los términos, plazos, condiciones y forma en la que se realizará la suscripción y pago de las Nuevas Acciones SIN CONSTITUIR UNA OFERTA PUBLICA.
- El 21 de octubre, la Compañía anunció el inicio del periodo de suscripción preferente SIN OFERTA PÚBLICA de las acciones emitidas con motivo del aumento de capital aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el 1 de octubre de 2020. Asimismo, HOTEL informó que el factor de suscripción sería a razón de 1 nueva acción por cada 3.90519464 acciones de las que cada accionista sea titular y la fecha ex-derecho sería el 22 de octubre de 2020.
- El 19 de noviembre anunciamos que se suscribieron y pagaron exitosamente el 100% de las acciones emitidas con motivo del aumento de su capital social aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GHSF celebrada el pasado 1 de octubre de 2020. Derivado de lo anterior, el capital social pagado de la Sociedad queda representado por un total de 616'084,530 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, todas con plenos derecho de voto.
- El 11 de diciembre la Compañía anunció que por acuerdo de su Consejo de Administración quedó designado como nuevo miembro de su Comité de Auditoría el señor Luis Alberto Harvey MacKissack en sustitución del señor Eduardo Díaz Balogh, quien deja de formar parte de dicho Comité.
- El 10 de febrero la Compañía anunció la firma de un Contrato de Operación del hotel lifestyle de gran lujo SLS Cancún ubicado en la zona exclusiva de Puerto Cancun, que cuenta con 45 suites de lujo, 130 unidades residenciales, Restaurante Leynia, Ciel Spa y un Gimnasio de última generación. SLS, Leynia y Ciel Spa son marcas de sbe, una compañía global líder de hospitalidad lifestyle que es parte de Accor. El hotel fue diseñado por el galardonado arquitecto y diseñador Piero Lissoni y fue desarrollado por Related Group, Inmobilia y U-Cali. El hotel esta ubicado en un complejo residencial que cuenta con 250 metros de playa, un club de playa, un club de veleros, un campo de golf de 18 hoyos diseñado por Tom Weiskopf, y un centro comercial con más de 100 tiendas & boutiques de alta gama, así como de 16 salas de cine. La propiedad comenzó a operar el 10 de febrero.

#### Datos de la Conferencia Telefónica del 4T20:

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

**Fecha:** viernes 19 de febrero de 2021  
**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: 877-271-1828  
Internacional: +1 334-323-9871  
México: 01 800-847-7666

Clave de la Conferencia: 24657463#

**Webcast:** El *webcast* se llevará a cabo en inglés, y para seguir la presentación se deberá ingresar a la siguiente página de internet: <http://www.gsf-hotels.com/investors>

#### Acerca de Grupo Hotelero Santa Fe

HOTEL es una empresa líder dentro de la industria hotelera en México, dedicada a la adquisición, conversión, desarrollo y operación de hoteles propios, así como hoteles propiedad de terceros. La Compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y en el uso de la propiedad de la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre del 2020, contaba con más de 2,800 colaboradores y generó ingresos por Ps. 1,071 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

Periodo de tres y doce meses terminados al 31 diciembre, 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

|  | Cuarto Trimestre |                |                  |               | Acumulado enero - diciembre |                  |                    |               |
|--|------------------|----------------|------------------|---------------|-----------------------------|------------------|--------------------|---------------|
|  | 2020             | 2019           | Var.             | % Var.        | 2020                        | 2019             | Var.               | % Var.        |
| <b>INGRESOS</b>  |                  |                |                  |               |                             |                  |                    |               |
| Habitaciones   | 133,942          | 277,234        | (143,292)        | (51.7)        | 499,678                     | 1,096,658        | (596,980)          | (54.4)        |
| Alimentos y Bebidas                                    | 109,735          | 217,215        | (107,480)        | (49.5)        | 415,549                     | 860,367          | (444,819)          | (51.7)        |
| Otros Ingresos de Hoteles                              | 35,777           | 51,686         | (15,909)         | (30.8)        | 123,698                     | 204,120          | (80,422)           | (39.4)        |
| Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros   | 9,472            | 19,395         | (9,923)          | (51.2)        | 31,610                      | 76,756           | (45,146)           | (58.8)        |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                  | <b>288,926</b>   | <b>565,531</b> | <b>(276,605)</b> | <b>(48.9)</b> | <b>1,070,535</b>            | <b>2,237,902</b> | <b>(1,167,367)</b> | <b>(52.2)</b> |
| <b>COSTOS Y GASTOS</b>                                 |                  |                |                  |               |                             |                  |                    |               |
| Costos y gastos Operativos                             | 178,376          | 258,665        | (80,288)         | (31.0)        | 624,761                     | 1,019,971        | (395,210)          | (38.7)        |
| Administración y ventas                                | 92,110           | 137,159        | (45,049)         | (32.8)        | 359,807                     | 535,883          | (176,076)          | (32.9)        |
| Predial y seguros                                      | 12,547           | 9,042          | 3,506            | 38.8          | 38,980                      | 36,477           | 2,503              | 6.9           |
| Depreciación y Amortización                            | 57,400           | 62,741         | (5,341)          | (8.5)         | 236,451                     | 237,293          | (842)              | (0.4)         |
| <b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>                           | <b>340,433</b>   | <b>467,607</b> | <b>(127,174)</b> | <b>(27.2)</b> | <b>1,260,000</b>            | <b>1,829,625</b> | <b>(569,625)</b>   | <b>(31.1)</b> |
| Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles          | 1,101            | 4,303          | (3,202)          | (74.4)        | 11,088                      | 15,540           | (4,452)            | (28.6)        |
| Otros gastos no recurrentes                            | 18,795           | 6,479          | 12,316           | NA            | 26,420                      | 13,988           | 12,432             | 88.9          |
| <b>UAFIDA</b>  | <b>5,893</b>     | <b>160,665</b> | <b>(154,773)</b> | <b>(96.3)</b> | <b>46,986</b>               | <b>645,570</b>   | <b>(598,584)</b>   | <b>(92.7)</b> |
| Margen de UAFIDA (%)                                   | 2.0%             | 28.4%          | (26.4 pt)        | (26.4 pt)     | 4.4%                        | 28.8%            | (24.5 pt)          | (24.5 pt)     |
| <b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>                           | <b>(71,403)</b>  | <b>87,142</b>  | <b>(158,545)</b> | <b>NA</b>     | <b>(226,973)</b>            | <b>378,749</b>   | <b>(605,721)</b>   | <b>NA</b>     |
| Margen de Operación (%)                                | (24.7%)          | 15.4%          | (40.1 pt)        | (40.1 pt)     | (21.2%)                     | 16.9%            | (38.1 pt)          | (38.1 pt)     |
| Gasto por intereses, neto                              | (27,907)         | (32,846)       | 4,939            | (15.0)        | (130,913)                   | (173,941)        | 43,028             | (24.7)        |
| (Pérdida) Utilidad en cambios, neta                    | 313,062          | 94,997         | 218,065          | NA            | (105,305)                   | 71,933           | (177,238)          | NA            |
| Otros costos financieros                               | (1,657)          | (1,032)        | (625)            | 60.5          | (5,360)                     | (6,647)          | 1,287              | (19.4)        |
| <b>Costo financiero, neto</b>                          | <b>283,498</b>   | <b>61,119</b>  | <b>222,379</b>   | <b>NA</b>     | <b>(241,578)</b>            | <b>(108,655)</b> | <b>(132,924)</b>   | <b>NA</b>     |
| Participación en resultados de inversiones permanentes | (265)            | -              | (265)            | NA            | (742)                       | 2,370            | (3,112)            | NA            |
| Utilidad antes de Impuestos                            | 211,830          | 148,260        | 63,569           | 42.9          | (469,293)                   | 272,464          | (741,757)          | NA            |
| Impuestos a la utilidad                                | 6,319            | 81,097         | (74,778)         | (92.2)        | 6,318                       | 108,422          | (102,104)          | (94.2)        |
| <b>Utilidad Neta</b>                                   | <b>205,511</b>   | <b>67,163</b>  | <b>138,348</b>   | <b>NA</b>     | <b>(475,611)</b>            | <b>164,042</b>   | <b>(639,654)</b>   | <b>NA</b>     |
| Margen de Utilidad Neta (%)                            | 71.1%            | 11.9%          | 59.3 pt          | 59.3 pt       | (44.4%)                     | 7.3%             | (51.8 pt)          | (51.8 pt)     |
| <b>Ganancias atribuibles a:</b>                        |                  |                |                  |               |                             |                  |                    |               |
| Propietarios de la compañía                            | 111,645          | 62,666         | 48,979           | 78.2          | (383,722)                   | 179,364          | (563,086)          | NA            |
| Participación no controladora                          | 93,867           | 4,498          | 89,369           | NA            | (91,889)                    | (15,322)         | (76,568)           | NA            |

## Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.  
Estados Consolidados de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(Miles de pesos mexicanos)

| (Miles de pesos mexicanos)  | 2020              | 2019              | Var \$           | Var %         |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| <b>ACTIVOS</b>  |                   |                   |                  |               |
| <b>Activo circulante</b>  |                   |                   |                  |               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                               | 539,133           | 179,884           | 359,249          | NA            |
| Efectivo restringido  | -                 | -                 | -                | NA            |
| Cuentas por cobrar  | 92,407            | 232,535           | (140,128)        | (60.3%)       |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                          | 4,861             | 6,638             | (1,777)          | (26.8%)       |
| Impuestos acreditables  | 391,852           | 357,137           | 34,715           | 9.7%          |
| Otros activos circulantes   | 64,515            | 83,858            | (19,343)         | (23.1%)       |
| Depósito en fideicomiso adquisición hotel                         | -                 | -                 | -                | 0.0%          |
| <b>Total del activo circulante</b>                                | <b>1,092,768</b>  | <b>860,052</b>    | <b>232,716</b>   | <b>27.1%</b>  |
| <b>Activo no circulante</b>                                       |                   |                   |                  |               |
| Efectivo restringido  | 104,657           | 131,451           | (26,794)         | (20.4%)       |
| Inmuebles, mobiliario y equipo                                    | 7,850,925         | 8,077,801         | (226,876)        | (2.8%)        |
| Activos fijos no productivos (Obras en Proceso)                   | 692,538           | 612,262           | 80,276           | 13.1%         |
| Otros activos   | 36,205            | 29,051            | 7,154            | 24.6%         |
| Inversiones en acciones   | 37,897            | 38,739            | (842)            | (2.2%)        |
| Impuestos a la utilidad diferidos                                 | 149,168           | 136,022           | 13,146           | 9.7%          |
| Crédito mercantil   | 354,815           | 354,815           | (0)              | (0.0%)        |
| <b>Total del activo no circulante</b>                             | <b>9,226,204</b>  | <b>9,380,141</b>  | <b>(153,937)</b> | <b>(1.6%)</b> |
| <b>Total activo</b>   | <b>10,318,971</b> | <b>10,240,193</b> | <b>78,778</b>    | <b>0.8%</b>   |
| <b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>                                  |                   |                   |                  |               |
| <b>Pasivo circulante</b>  |                   |                   |                  |               |
| Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo                | 227,467           | 217,594           | 9,873            | 4.5%          |
| Proveedores   | 162,793           | 173,894           | (11,101)         | (6.4%)        |
| Pasivos acumulados  | 100,266           | 106,342           | (6,076)          | (5.7%)        |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                           | 18,451            | 10,902            | 7,549            | 69.2%         |
| Impuestos por pagar   | 165,243           | 186,441           | (21,198)         | (11.4%)       |
| Anticipos de clientes   | 57,224            | 61,072            | (3,848)          | (6.3%)        |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                                | <b>731,445</b>    | <b>756,245</b>    | <b>(24,800)</b>  | <b>(3.3%)</b> |
| <b>Pasivo no circulante</b>                                       |                   |                   |                  |               |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes          | 2,661,689         | 2,564,307         | 97,382           | 3.8%          |
| Otros pasivos no circulantes                                      | 12,460            | 11,028            | 1,432            | 13.0%         |
| Impuesto sobre la renta diferido                                  | 876,039           | 876,372           | (333)            | (0.0%)        |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>                             | <b>3,550,189</b>  | <b>3,451,707</b>  | <b>98,482</b>    | <b>2.9%</b>   |
| <b>Total del pasivo</b>   | <b>4,281,634</b>  | <b>4,207,952</b>  | <b>73,682</b>    | <b>1.8%</b>   |
| <b>Capital contable</b>   |                   |                   |                  |               |
| Capital social  | 3,917,169         | 3,421,868         | 495,301          | 14.5%         |
| Reserva legal   | 190,493           | 190,493           | 0                | 0.0%          |
| Prima en suscripción de acciones                                  | 80,000            | 80,000            | -                | 0.0%          |
| Utilidad del año  | -383,722          | 179,364           | (563,086)        | NA            |
| Utilidades retenidas  | 1,044,267         | 864,902           | 179,365          | 20.7%         |
| <b>Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía</b> | <b>4,848,207</b>  | <b>4,736,627</b>  | <b>111,580</b>   | <b>2.4%</b>   |
| Participación no controladora                                     | 1,189,131         | 1,295,614         | (106,483)        | (8.2%)        |
| <b>Total del capital contable</b>                                 | <b>6,037,338</b>  | <b>6,032,241</b>  | <b>5,097</b>     | <b>0.1%</b>   |
| <b>Total pasivo y capital contable</b>                            | <b>10,318,971</b> | <b>10,240,193</b> | <b>78,778</b>    | <b>0.8%</b>   |

## Estado de Flujo de Efectivo

| Cifras en miles de Pesos  | Cuarto Trimestre |                 | Acumulado Enero-Diciembre |                  |
|---|------------------|-----------------|---------------------------|------------------|
|   | 2020             | 2019            | 2020                      | 2019             |
| <b>Flujo de Efectivo</b>  |                  |                 |                           |                  |
| <b>Fujos de efectivo de actividades de operación</b>                      |                  |                 |                           |                  |
| Utilidad neta   | 205,511          | 67,164          | (475,611)                 | 164,042          |
| Depreciación y amortización   | 57,400           | 62,741          | 236,451                   | 237,293          |
| Impuestos a la utilidad   | 6,318            | 81,097          | 6,318                     | 108,422          |
| Pérdida (utilidad) en cambios no realizada                                | (303,629)        | (114,132)       | 143,615                   | (113,320)        |
| Gasto por Intereses, neto   | 27,907           | 32,846          | 130,913                   | 173,941          |
| Otros costos financieros  | 1,657            | 1,032           | 5,360                     | 6,647            |
| Participación no controladora   | 265              | -               | 742                       | (2,370)          |
| Utilidad en venta de acciones   | -                | -               | -                         | (3,562)          |
| <b>Flujo antes de variaciones al capital de trabajo</b>                   | <b>(4,570)</b>   | <b>130,748</b>  | <b>47,787</b>             | <b>571,093</b>   |
| Cuentas por cobrar a clientes   | 40,817           | (67,793)        | 140,128                   | (61,653)         |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                                  | 6,280            | (1,283)         | 1,777                     | 3,617            |
| Otros activos circulantes   | (685)            | 23,152          | (2,896)                   | (330)            |
| Impuestos acreditables  | (6,755)          | 50,428          | (55,675)                  | 73,497           |
| Proveedores   | 3,770            | 37,299          | (11,101)                  | 11,657           |
| Pasivos acumulados  | (19,137)         | (31,114)        | (6,101)                   | 8,834            |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                                   | 4,319            | 261             | 7,549                     | 360              |
| Anticipos de clientes   | (23,614)         | (6,094)         | (3,848)                   | 16,725           |
| Impuestos por pagar   | 15,454           | (39,474)        | (23,916)                  | (50,025)         |
| <b>Fujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                | <b>15,879</b>    | <b>96,130</b>   | <b>93,705</b>             | <b>573,775</b>   |
| <b>Partidas No Recurrentes</b>  |                  |                 |                           |                  |
| Pasivos Acumulados  | -                | -               | -                         | (24,227)         |
| Pago derecho de operación de hotel  | -                | -               | -                         | (12,000)         |
| Impuestos pagados   | (8,788)          | (2,283)         | 3,162                     | (28,797)         |
| Utilidad en adquisición de moneda   | -                | -               | -                         | -                |
| <b>Fujos netos de efectivo de partidas no recurrentes</b>                 | <b>7,091</b>     | <b>93,847</b>   | <b>96,867</b>             | <b>508,751</b>   |
| <b>Fujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>                |                  |                 |                           |                  |
| Cambio en efectivo restringido  | 8,401            | 42,386          | 32,147                    | 3,304            |
| Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo                           | (44,920)         | (43,961)        | (92,114)                  | (243,319)        |
| Adquisición de negocio  | -                | -               | -                         | -                |
| Depósito en fideicomiso adquisición de hotel                              | -                | -               | -                         | -                |
| Venta de acciones de inversión en asociada                                | -                | -               | 3,000                     | 88,000           |
| Inversión en asociada   | (0)              | (1)             | 101                       | (484)            |
| Efecto de distribución de prima capitalizada                              | -                | -               | -                         | -                |
| Otros activos y pasivos netos   | (5,379)          | 5,109           | (8,559)                   | 6,532            |
| Intereses ganados   | 3,535            | 5,941           | 2,775                     | 10,704           |
| <b>Fujos netos de efectivo generados de actividades de inversión</b>      | <b>(38,363)</b>  | <b>9,474</b>    | <b>(62,651)</b>           | <b>(135,263)</b> |
| <b>Fujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>           |                  |                 |                           |                  |
| Incremento neto en capital social   | 500,000          | -               | 500,000                   | -                |
| Incremento neto en capital pagado de compañías no controladoras           | 1,311            | -               | (11,619)                  | 15,586           |
| Recompra de acciones  | (27)             | (153)           | (4,699)                   | 8,528            |
| Préstamos obtenidos   | 1,817            | -               | 11,919                    | 331,533          |
| Préstamo a accionista de compañía no controladora                         | 2,467            | 5,289           | 22,111                    | (30,497)         |
| Intereses pagados y amortizaciones de créditos*                           | (53,733)         | (97,159)        | (194,837)                 | (621,557)        |
| Préstamos obtenidos de accionistas y partes relacionadas, neto            | -                | -               | -                         | -                |
| Efectos de fusión participación no controladora y utilidades retenidas    | -                | -               | -                         | -                |
| <b>Fujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b> | <b>451,835</b>   | <b>(92,023)</b> | <b>322,875</b>            | <b>(296,407)</b> |
| <b>(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes</b>      | <b>420,563</b>   | <b>11,298</b>   | <b>357,091</b>            | <b>77,081</b>    |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo                             | 130,603          | 168,587         | 179,884                   | 102,804          |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>                       | <b>551,166</b>   | <b>179,885</b>  | <b>536,975</b>            | <b>179,885</b>   |
| Efectivo en adquisición de negocio  | -                | -               | -                         | -                |
| Efecto de revaluación sobre el efectivo                                   | (12,032)         | -               | 2,158                     | -                |
| <b>Total Efectivo al final del periodo</b>                                | <b>539,133</b>   | <b>179,885</b>  | <b>539,133</b>            | <b>179,885</b>   |

## Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 4T20 consideran 5,974 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,237. La integración de las 263 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional<sup>7</sup>

Las métricas operativas para el año completo 2020 consideran 6,009 habitaciones hoteleras de un total en operación de 6,379. La integración de las 370 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional
- ii) 35 habitaciones de las 142 habitaciones del hotel *Double Tree by Hilton Toluca* estuvieron disponibles durante el periodo, ya que el mismo fue retirado de la cartera de propiedades el 1 de abril de 2020 (107 habitaciones menos)

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

| Habitaciones 4T20         | Hoteles Propios | Hoteles en Administración | Total Habitaciones | Habitaciones 2020         | Hoteles Propios | Hoteles en Administración | Total Habitaciones |
|---------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|
| En Operación              | 3,741           | 2,233                     | <b>5,974</b>       | En Operación              | 3,741           | 2,268                     | <b>6,009</b>       |
| Club Vacacional           | 53              | 210                       | <b>263</b>         | Club Vacacional           | 53              | 210                       | <b>263</b>         |
| No Disponibles            | -               | -                         | -                  | No Disponibles            | -               | 107                       | <b>107</b>         |
| En Remodelación           | -               | -                         | -                  | En Remodelación           | -               | -                         | -                  |
| <b>Total Habitaciones</b> | <b>3,794</b>    | <b>2,443</b>              | <b>6,237</b>       | <b>Total Habitaciones</b> | <b>3,794</b>    | <b>2,585</b>              | <b>6,379</b>       |

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