



Santa Fe
grupo | hotelero

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

Ciudad de México, a 24 de abril de 2023 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al primer trimestre del año terminado el 31 de marzo de 2023 (“1T23”). Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar, y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

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

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

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

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

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



Comentario del Vicepresidente Ejecutivo

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

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

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

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

Portafolio de Hoteles

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

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

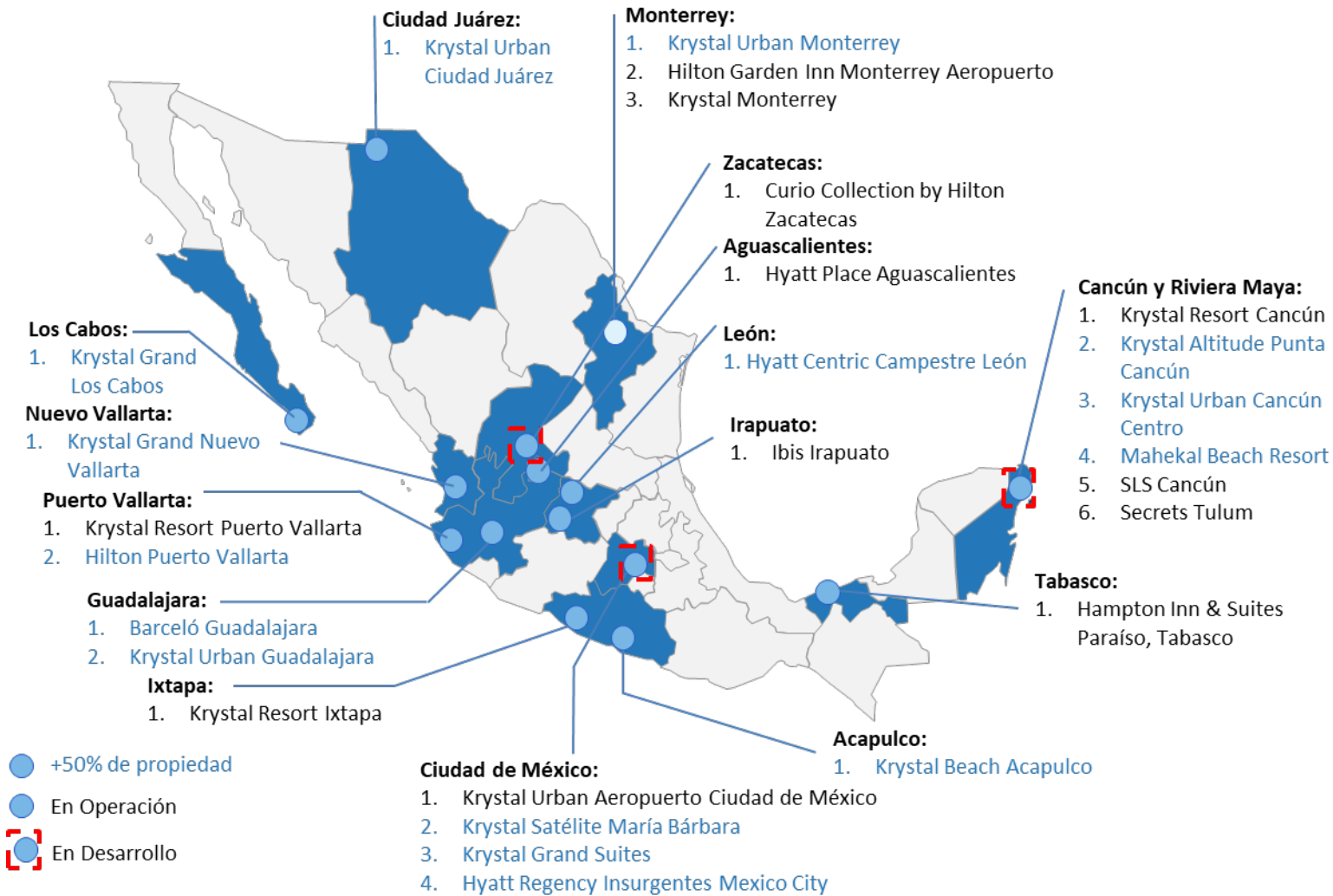
El número de habitaciones totales en operación al cierre del trimestre fue de 6,159, un aumento de 3.3% en comparación con las 5,964 que la Compañía operaba al cierre del mismo periodo del año anterior. El incremento de 195 habitaciones se debió a la incorporación del hotel *Mahekal Beach Resort* al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

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

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

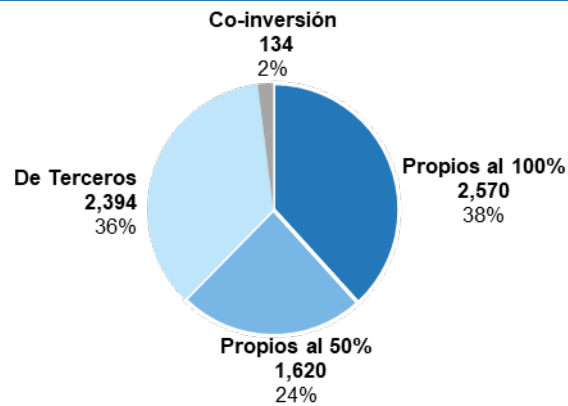
Adicionalmente, HOTEL cuenta con 559 habitaciones en desarrollo, propias y de terceros, incluyendo 201 del hotel *Hyatt Regency Insurgentes Mexico City*, 32 del *Curio Collection Zacatecas* y 326 del hotel *Secrets Tulum Resort & Spa* para un portafolio total de 27 hoteles y 6,718 habitaciones.

A continuación, se presenta la distribución geográfica del portafolio de hoteles:

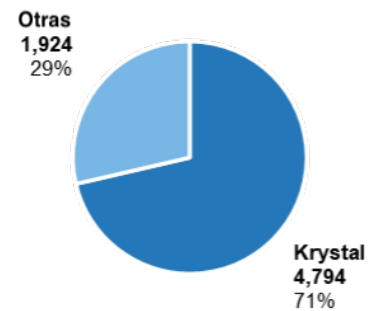


En las siguientes gráficas se presenta un resumen de la composición del portafolio de hoteles en términos de habitaciones operadas y en desarrollo (incluyendo construcción y conversión) al cierre del 1T23:

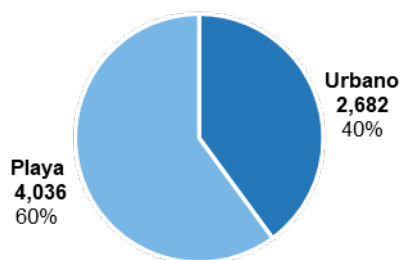
Propiedad (número de habitaciones)



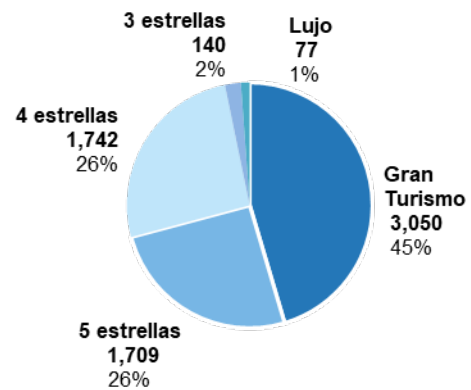
Marca (número de habitaciones)



Segmento (número de habitaciones)



Categoría (número de habitaciones)



Clasificación de Hoteles

Con el fin de poder comparar adecuadamente las métricas operativas, el portafolio de hoteles se clasifica en: i) hoteles propios y ii) hoteles de terceros en administración por parte de HOTEL. Lo anterior obedece a que la mayor parte de los ingresos de la Compañía provienen de los hoteles propios, mientras que los hoteles en administración, independientemente de que son fundamentales para efectos comerciales, así como para la plataforma de hoteles, únicamente generan honorarios por su gestión, los cuales se presentan en la partida de Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros en el Estado de Resultados. Al cierre del 1T23, HOTEL cuenta con 14 hoteles propios y 10 hoteles de terceros en administración.

De un total de 6,159 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 1T23 consideran 5,851 habitaciones hoteleras. La integración de las 308 habitaciones (263 del club vacacional y 45 con información no disponible) que se excluyen en el presente análisis se detalla al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 1T23 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Clasificación de Hoteles	Primer Trimestre				Acumulado Enero a Marzo			
	2023	2022	Var.	% Var.	2023	2022	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación	23	23	-	0.0	23	23	-	0.0
Número de Habitaciones	5,851	5,701	150	2.6	5,851	5,701	150	2.6
Ocupación	68.9%	59.0%	9.9 pt	9.9 pt	68.9%	59.0%	9.9 pt	9.9 pt
ADR	1,837	1,629	208	12.8	1,837	1,629	208	12.8
RevPAR	1,265	962	303	31.5	1,265	962	303	31.5
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)⁽¹⁾	14	13	1	7.7	14	13	1	7.7
Número de Habitaciones	3,936	3,741	195	5.2	3,936	3,741	195	5.2
Ocupación	67.9%	57.3%	10.6 pt	10.6 pt	67.9%	57.3%	10.6 pt	10.6 pt
ADR	1,809	1,507	302	20.0	1,809	1,507	302	20.0
RevPAR	1,229	863	366	42.4	1,229	863	366	42.4
2 Hoteles en Administración⁽²⁾	9	10	(1)	(10.0)	9	10	(1)	(10.0)
Número de Habitaciones	1,915	1,960	(45)	(2.3)	1,915	1,960	(45)	(2.3)
Ocupación	70.7%	62.4%	8.3 pt	8.3 pt	70.7%	62.4%	8.3 pt	8.3 pt
ADR	1,893	1,844	49	2.7	1,893	1,844	49	2.7
RevPAR	1,339	1,151	188	16.3	1,339	1,151	188	16.3

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

(1) El cambio en número de hoteles y de habitaciones es debido a la entrada de Mahekal Beach Resort

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

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos

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

Ingresos Totales

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

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

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

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

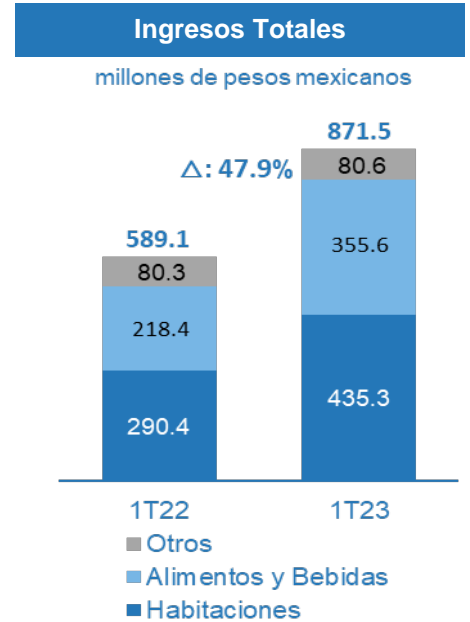
Los Ingresos del Club Vacacional aumentaron 46.7%, al pasar de Ps. 7.5 millones en el 1T22 a Ps. 11.1 millones en el 1T23.

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

Costos y Gastos

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

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

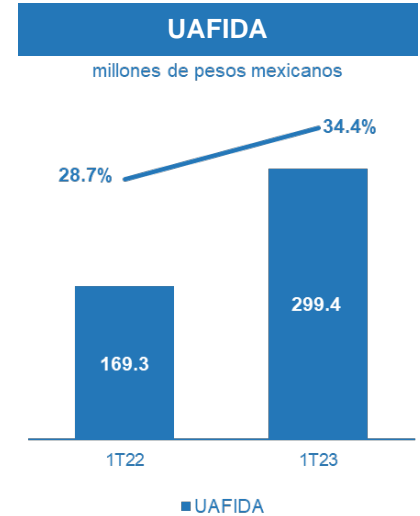
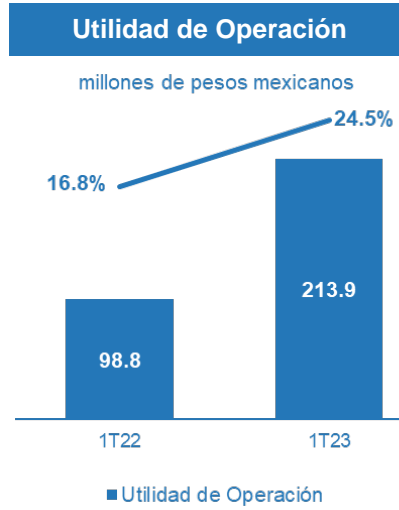


Utilidad de Operación

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

UAFIDA

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



(Cifras en miles de Pesos)

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

Costo Financiero Neto

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

Utilidad Neta

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

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

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

Resumen de Flujo de Efectivo

Cifras en miles de Pesos

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

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

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

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

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

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

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

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

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

Deuda Neta y Vencimientos

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

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

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

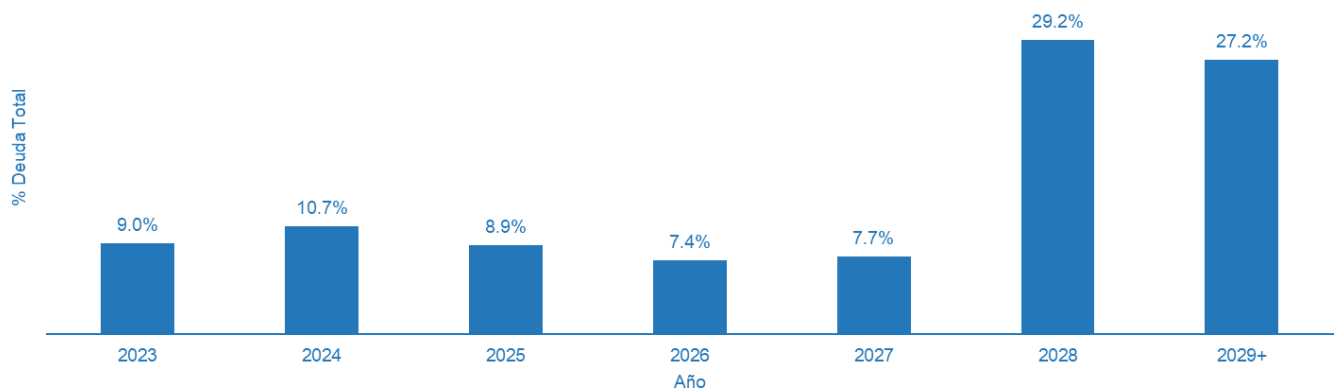
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	5,230	484,096	489,326
Largo Plazo	679,537	2,225,404	2,904,941
Total	684,767	2,709,500	3,394,267
% Total	20.2%	79.8%	100.0%
Tasa Promedio del pasivo financiero	14.03%	7.84%	9.09%
Efectivo y equivalentes	143,292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

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

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

**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

Perfil de Vencimientos de la Deuda de Grupo Hotelero Santa Fe
al 31 de marzo de 2023



Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos mexicanos y dólares americanos. Tanto la deuda en pesos mexicanos como en dólares americanos tienen una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (TIIE y LIBOR), con valor del ejercicio en 8.5% y 4.5%, respectivamente.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 31 de marzo del 2023, que fue de Ps. 18.0932 por dólar.

Cobertura Cambiaria

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

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

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

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

Eventos Relevantes

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

Datos de la Conferencia Telefónica del 1T23:

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

Fecha: Martes 25 de abril de 2023

Hora: 12:00 horas de la Ciudad de México

14:00 horas del Este de Estados Unidos

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

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

O favor de marcar:

Teléfonos: EE. UU.: +1 646 558 8656

México: +52 558 659 6002

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

ID de la conferencia: 816 0932 2958

Acerca de Grupo Hotelero Santa Fe

HOTEL es una empresa líder dentro de la industria hotelera en México, dedicada a la adquisición, conversión, desarrollo y operación de hoteles propios, así como hoteles propiedad de terceros. La Compañía se enfoca en la ubicación estratégica y calidad de sus hoteles, un modelo único de administración, un estricto control de gastos y en el uso de la propiedad de la marca Krystal®, así como otras marcas internacionales. Al cierre del 2022, contaba con más de 3,400 colaboradores y generó ingresos por Ps. 2,652 millones. Para obtener mayor información, favor de visitar www.gsf-hotels.com

Información de Contacto

Enrique Martínez Guerrero

Director de Finanzas

inversionistas@gsf-hotels.com

Maximilian Zimmermann

Director de Relación con Inversionistas

mzimmermann@gsf-hotels.com

Nota Legal:

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

Estado de Resultados

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.
Estados de Resultados Consolidados
Periodos de tres meses terminados al 31 de marzo, 2023 y 2022
(Miles de pesos mexicanos)

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

Estado de Situación Financiera

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

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

Estado de Flujo de Efectivo

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

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

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

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

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

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

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

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