



Ciudad de México, a 23 de octubre de 2025 – Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V. (BMV: HOTEL) (“HOTEL” o “la Compañía”), anunció hoy sus resultados correspondientes al tercer trimestre (“3T25”) terminado el 30 de septiembre de 2025. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos, sin auditar y han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y pueden presentar variaciones por redondeo.

Información Relevante

- La UAFIDA¹ del 3T25 fue de Ps. 157.8 millones, comparada con Ps. 143.6 millones en el 3T24, un aumento del 9.8%, derivado de mayores ingresos
- Los Ingresos Totales del 3T25 alcanzaron Ps. 737.0 millones, un incremento de 8.7% en comparación con Ps. 678.2 millones del 3T24. Este crecimiento se debió a un aumento en los Ingresos por Habitaciones, Ingresos por Alimentos y Bebidas y los Ingresos del Club Vacacional, que más que compensó las reducciones en los Otros Ingresos de Hoteles y los Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.
- En el 3T25, HOTEL reportó una Utilidad Neta de Ps. 31.2 millones, en comparación con una Pérdida Neta de Ps. 86.3 millones en el 3T24. Esto fue impulsado por una ganancia cambiaria.
- El Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación durante el 3T25 fue de Ps. 145.0 millones, frente a los Ps. 183.4 millones reportados en el 3T24.
- Al final del 3T25, la razón Deuda Neta/UAFIDA UDM se situó en 2.1x.
- El portafolio total de HOTEL contaba con 6,215 habitaciones en operación al cierre del 3T25, una disminución de 0.7% comparado con las 6,258 habitaciones en operación reportadas en el 3T24.
- El RevPAR² de los hoteles propios registró un incremento, pasando de Ps. 1,001 en el 3T24 a Ps. 1,034 en el 3T25. Esto se traduce en un aumento del 3.3%, debido a un crecimiento del 4.1% en el ADR², lo que más que compensó un decremento de 0.5 puntos porcentuales en la Tasa de Ocupación.

Cifras en miles de Pesos	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2025	2024	Var.	% Var.	2025	2024	Var.	% Var.
Ingresos	736,997	678,234	58,763	8.7	2,515,049	2,116,393	398,656	18.8
UAFIDA	157,784	143,643	14,141	9.8	669,606	543,454	126,152	23.2
Margen de UAFIDA	21.4%	21.2%	0.2 pt	0.2 pt	26.6%	25.7%	0.9 pt	0.9 pt
Utilidad de Operación	26,027	72,429	(46,402)	(64.1)	357,680	331,567	26,113	7.9
Utilidad Neta	31,207	(86,308)	117,515	NA	407,992	(120,674)	528,665	NA
Margen de Utilidad Neta	4.2%	(12.7%)	17.0 pt	17.0 pt	16.2%	(5.7%)	21.9 pt	21.9 pt
Flujo de Operación	144,952	183,434	(38,482)	(21.0)	613,612	567,945	45,666	8.0
Ocupación	60.5%	61.0%	(0.5 pt)	(0.5 pt)	65.4%	64.7%	0.7 pt	0.7 pt
ADR	1,709	1,641	67	4.1	1,824	1,680	144	8.6
RevPAR	1,034	1,001	33	3.3	1,193	1,086	106	9.8

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

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

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

Comentario del Vicepresidente Ejecutivo

El Lic. Francisco Zinser, comentó:

En los primeros nueve meses del 2025 registramos una tasa de ocupación de 66.3% en nuestro portafolio, combinado con un incremento del 23.2% en la UAFIDA. Adicionalmente, obtuvimos un margen UAFIDA de 26.6% en el mismo periodo.

Respecto a los indicadores operativos de los hoteles propios, en el 3T25 crecimos nuestro RevPAR 3.3%, ya que incrementamos nuestro ADR en 4.1%, que más que compensó el decremento de 0.5 puntos porcentuales en la ocupación. Los ingresos totalizaron Ps. 737.0 millones en el 3T25, creciendo 8.7% en comparación con el 3T24. La UAFIDA fue de Ps. 157.8 millones este trimestre, creciendo 9.8% comparado con el 3T24.

También, me gustaría mencionar que ningún logro hubiera sido posible sin el apoyo de nuestros dedicados colaboradores, experimentado equipo directivo y la confianza que ustedes, nuestros inversionistas, han depositado en nosotros.

Portafolio de Hoteles

No.	Propiedad	Total Habitaciones	Propiedad	Tipo	Categoría	Ciudad	Estado
1	Krystal Urban Monterrey	150	100%	Urbano	4 estrellas	Monterrey	Nuevo León
2	Krystal Urban Cd. Juárez	120	100%	Urbano	4 estrellas	Ciudad Juárez	Chihuahua
3	Krystal Urban Cancún & Beach Club	246	100%	Urbano	4 estrellas	Cancún	Quintana Roo
4	Krystal Satélite María Bárbara	215	100%	Urbano	5 estrellas	Estado de México	Estado de México
5	Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto	134	15%	Urbano	4 estrellas	Monterrey	Nuevo León
6	Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco	117	-	Urbano	4 estrellas	Paraíso	Tabasco
7	Krystal Urban Aeropuerto Ciudad de México	96	-	Urbano	4 estrellas	Ciudad de México	Ciudad de México
8	Krystal Urban Guadalajara	140	100%	Urbano	4 estrellas	Guadalajara	Jalisco
9	Krystal Monterrey	207	-	Urbano	5 estrellas	Monterrey	Nuevo León
10	Ibis Irapuato	140	-	Urbano	3 estrellas	Irapuato	Guanajuato
11	Krystal Grand Suites Insurgentes	150	50%	Urbano	Gran Turismo	Ciudad de México	Ciudad de México
12	Hyatt Place Aguascalientes	144	-	Urbano	4 estrellas	Aguascalientes	Aguascalientes
13	Hyatt Centric Campestre León	140	50%	Urbano	Gran Turismo	León	Guanajuato
14	Hyatt Regency Mexico City Insurgentes & Residences	201	50%	Urbano	Gran Turismo	Ciudad de México	Ciudad de México
15	Krystal Grand San Miguel de Allende	22	100%	Urbano	Gran Turismo	San Miguel de Allende	Guanajuato
Subtotal Urbano		2,222					
16	Krystal Resort Cancún	502	-	Playa	5 estrellas	Cancún	Quintana Roo
17	Krystal Resort Ixtapa	255	-	Playa	5 estrellas	Ixtapa	Guerrero
18	Krystal Resort Puerto Vallarta	530	-	Playa	5 estrellas	Puerto Vallarta	Jalisco
19	Krystal Grand Puerto Vallarta	451	100%	Playa	Gran Turismo	Puerto Vallarta	Jalisco
20	Krystal Beach Acapulco	400	100%	Playa	4 estrellas	Acapulco	Guerrero
21	Krystal Grand Cancún	400	100%	Playa	Gran Turismo	Cancún	Quintana Roo
22	Krystal Grand Los Cabos	454	50%	Playa	Gran Turismo	Los Cabos	Baja California Sur
23	Krystal Grand Nuevo Vallarta	480	50%	Playa	Gran Turismo	Nuevo Vallarta	Nayarit
24	Mahekal Beach Resort	195	50%	Playa	4 estrellas	Playa del Carmen	Quintana Roo
25	Secrets Tulum Resort & Spa	326	25%	Playa	Gran Turismo	Tulum	Quintana Roo
Subtotal Playa		3,993					
Total		6,215					

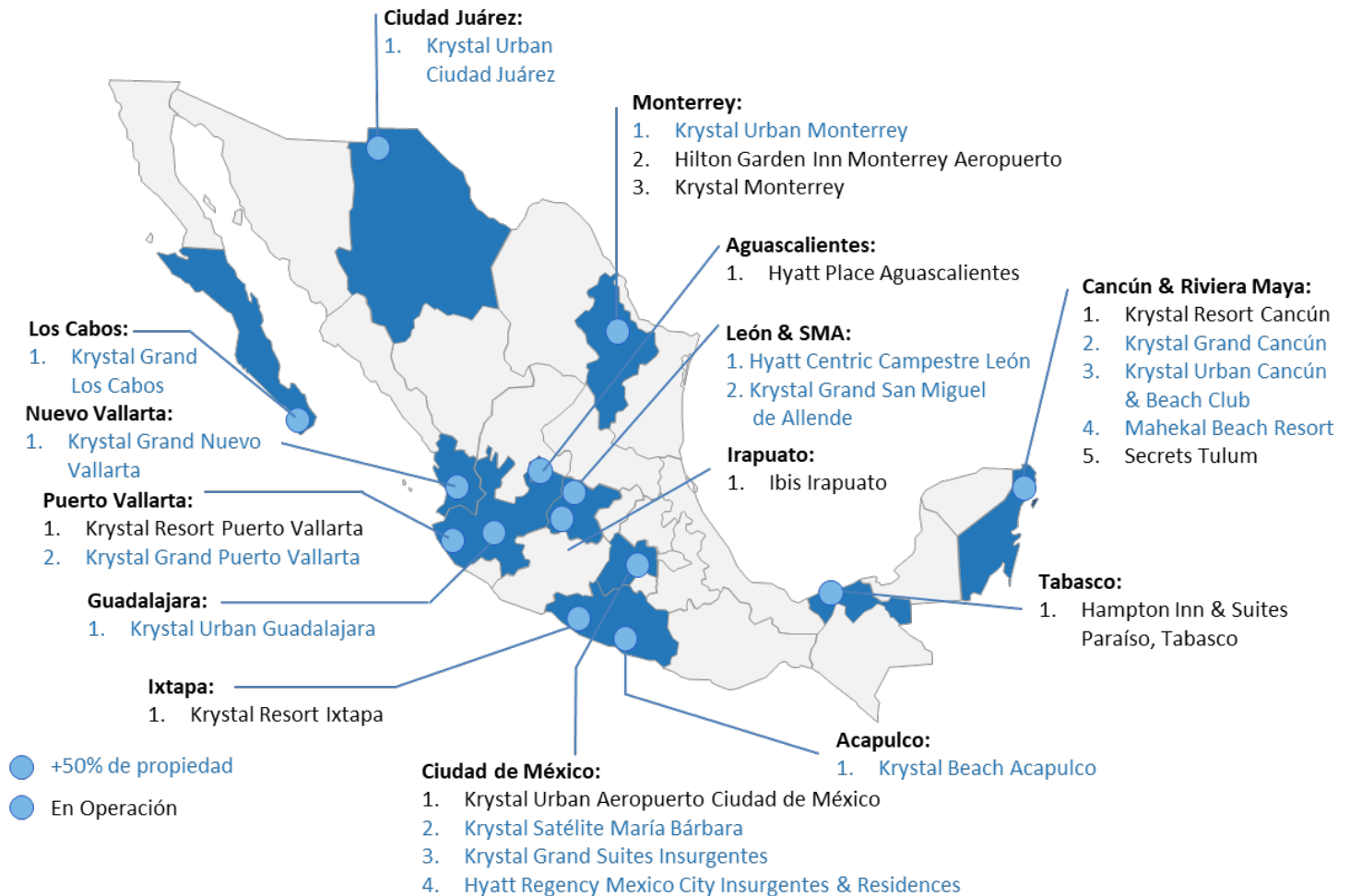
Al cierre del 3T25, HOTEL contaba con un total de 25 hoteles en operación, de los cuales 15 son propiedad de la Compañía³ y los 10 restantes son propiedad de terceros.⁴

El número de habitaciones en operación al cierre del 3T25 fue de 6,215, 0.7% por debajo de las habitaciones en operación del mismo periodo del año anterior.

³ La Compañía opera los hoteles Krystal Grand Los Cabos, Krystal Grand Nuevo Vallarta, Krystal Grand Suites Insurgentes, Mahekal Beach Resort, Hyatt Regency Mexico City Insurgentes & Residences 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.

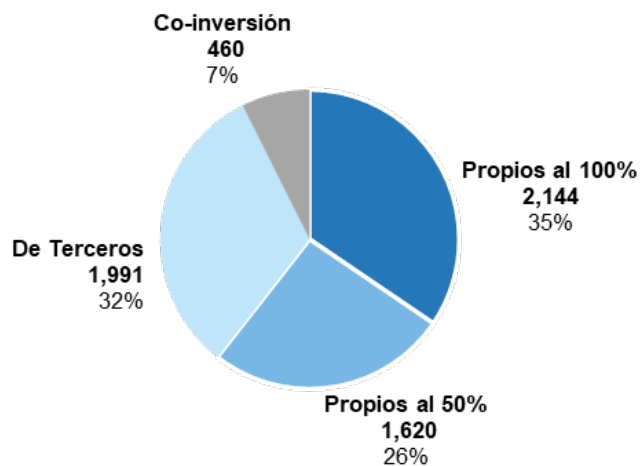
⁴ La Compañía opera el hotel Hilton Garden Inn Monterrey Aeropuerto, en el que además tiene un 15% de participación y el Secrets Tulum Resort & Spa, en el que también tiene una participación del 25%. Conforme a las NIIFs, aunque los resultados del hotel no se consolidan en los estados financieros de la Compañía, los honorarios de operación que recibe la Compañía se reconocen dentro de "Otros Ingresos", por lo que los hoteles se consideran como hoteles en administración.

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

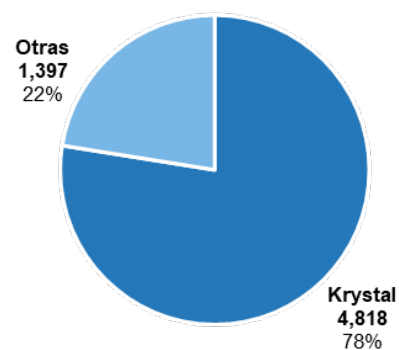


Las habitaciones en operación en el portafolio hotelero al cierre del 3T25 fueron las siguientes:

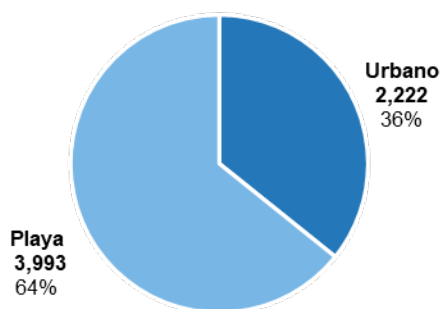
Propiedad (número de habitaciones)



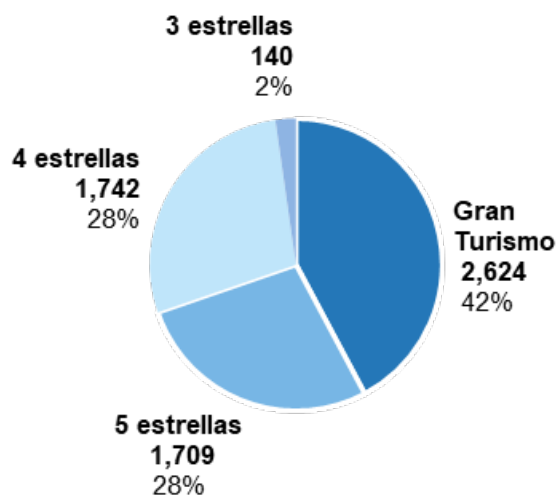
Marca (número de habitaciones)



Segmento (número de habitaciones)



Categoría (número de habitaciones)



Clasificación de Hoteles

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

De un total de 6,215 habitaciones en operación, las métricas operativas para el 3T25 consideran 5,943 habitaciones hoteleras, ya que 263 habitaciones del club vacacional y 9 habitaciones no disponibles se excluyen del presente análisis y se detallan al final del reporte en el Anexo 1. Conforme a dicha clasificación, la siguiente tabla contiene un resumen de los principales indicadores operativos del 3T25 comparados contra el mismo periodo del año anterior. La metodología para determinar el número de habitaciones considera el número total de cuartos por noche disponibles dividido entre el número de días correspondientes a cada periodo.

Cifras en Pesos		Tercer Trimestre				Acumulado enero a septiembre			
Clasificación de Hoteles		2025	2024	Var.	% Var.	2025	2024	Var.	% Var.
Total Hoteles en Operación		25	25	-	-	25	25	-	-
Número de Habitaciones		5,943	5,781	162	2.8	5,943	5,652	291	5.1
Ocupación		62.2%	63.8%	(1.6 pt)	(1.6 pt)	66.3%	66.6%	(0.3 pt)	(0.3 pt)
ADR		1,840	1,819	22	1.2	1,985	1,859	125	6.7
RevPAR		1,144	1,161	(17)	(1.5)	1,316	1,238	78	6.3
1 Total Hoteles Propios (propiedad del 50% o más)⁽¹⁾		15	15	-	-	15	15	-	-
Número de Habitaciones		3,754	3,541	213	6.0	3,754	3,424	330	9.6
Ocupación		60.5%	61.0%	(0.5 pt)	(0.5 pt)	65.4%	64.7%	0.7 pt	0.7 pt
ADR		1,709	1,641	67	4.1	1,824	1,680	144	8.6
RevPAR		1,034	1,001	33	3.3	1,193	1,086	106	9.8
2 Hoteles en Administración⁽²⁾		10	10	-	-	10	10	-	-
Número de Habitaciones		2,189	2,240	(51)	(2.3)	2,189	2,228	(39)	(1.8)
Ocupación		64.9%	68.3%	(3.4 pt)	(3.4 pt)	67.8%	69.5%	(1.7 pt)	(1.7 pt)
ADR		2,048	2,069	(21)	(1.0)	2,244	2,116	128	6.0
RevPAR		1,330	1,414	(84)	(6.0)	1,522	1,472	51	3.4

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

(1) El aumento de habitaciones es debido al reingreso del hotel Krystal Beach Acapulco

(2) La disminución de habitaciones es debido a la salida del hotel Hampton Inn & Suites Paraíso Tabasco

Resultados Financieros Consolidados

Cifras en miles de Pesos		Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
Estado de Resultados	2025	2024	Var.	% Var.	2025	2024	Var.	% Var.	
Ingresos Por Habitaciones	353,324	326,161	27,163	8.3	1,208,652	1,018,893	189,759	18.6	
Ingresos Por Alimentos y Bebidas	310,698	274,098	36,600	13.4	1,059,827	879,919	179,909	20.4	
Otros Ingresos de Hoteles	37,493	43,489	(5,996)	(13.8)	129,118	110,964	18,154	16.4	
Ingresos de Club Vacacional	14,359	10,930	3,429	31.4	39,492	29,827	9,665	32.4	
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	21,122	23,556	(2,434)	(10.3)	77,959	76,790	1,169	1.5	
Ingresos Totales	736,997	678,234	58,763	8.7	2,515,049	2,116,393	398,656	18.8	
Costos y Gastos Operativos	407,403	354,240	53,162	15.0	1,259,264	1,036,949	222,315	21.4	
Administración y Ventas	148,035	161,288	(13,253)	(8.2)	518,503	481,887	36,616	7.6	
Otros Gastos	15,496	12,735	2,760	21.7	44,587	37,126	7,461	20.1	
Costos Club Vacacional	8,280	6,328	1,952	30.8	23,090	16,977	6,113	36.0	
Depreciación	94,518	82,935	11,583	14.0	262,918	244,419	18,500	7.6	
Total Costos y Gastos	673,732	617,526	56,205	9.1	2,108,361	1,817,358	291,004	16.0	
Total Gastos No Recurrentes	37,238	(11,721)	48,959	NA	49,007	(32,532)	81,539	NA	
UAFIDA	157,784	143,643	14,141	9.8	669,606	543,454	126,152	23.2	
Margen de UAFIDA (%)	21.4%	21.2%	0.2 pt	0.2 pt	26.6%	25.7%	0.9 pt	0.9 pt	
Utilidad de Operación	26,027	72,429	(46,402)	(64.1)	357,680	331,567	26,113	7.9	
Margen de Utilidad de Operación (%)	3.5%	10.7%	(7.1 pt)	(7.1 pt)	14.2%	15.7%	(1.4 pt)	(1.4 pt)	
Gasto por intereses, neto	(43,372)	(49,416)	6,044	(12.2)	(139,975)	(167,560)	27,585	(16.5)	
Pérdida en cambios, neta	52,014	(107,378)	159,392	NA	236,916	(277,518)	514,434	NA	
Otros costos financieros	(1,300)	(3,134)	1,834	(58.5)	(5,113)	(10,748)	5,635	(52.4)	
Costo Financiero neto	7,342	(159,929)	167,271	NA	91,828	(455,826)	547,654	NA	
Impuestos a la utilidad	3,467	1,192	2,275	NA	45,358	3,585	41,773	NA	
Utilidad Neta	31,207	(86,308)	117,515	NA	407,992	(120,674)	528,665	NA	
Margen de Utilidad Neta (%)	4.2%	(12.7%)	17.0 pt	17.0 pt	16.2%	(5.7%)	21.9 pt	21.9 pt	
Ganancias atribuibles a:									
Propietarios de la compañía	20,578	(7,055)	27,633	NA	261,968	49,050	212,918	NA	
Participación no controladora	10,629	(79,253)	89,882	NA	146,024	(169,724)	315,748	NA	

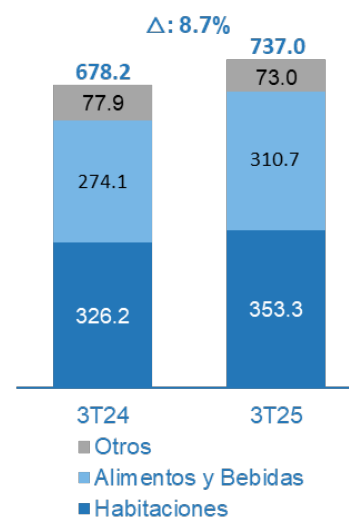
Ingresos Totales

Los Ingresos Totales fueron de Ps. 737.0 millones en el 3T25, incrementando 8.7% comparándose con los Ps. 678.2 millones del 3T24. Este aumento se debió a los crecimientos en los Ingresos por Habitaciones, los Ingresos por Alimentos y Bebidas y los Ingresos del Club Vacacional, que compensaron las reducciones en los Otros Ingresos de Hoteles y los Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros.

En el 3T25, los Ingresos por Habitaciones se situaron en Ps. 353.3 millones, en comparación con Ps. 326.2 millones en el 3T24, lo que representa un crecimiento de 8.3%. Esta variación se debe a la incorporación del *Krystal Beach Acapulco* combinado con un incremento del 3.3% en el RevPAR, resultado de un crecimiento del 4.1% en el ADR combinado con el decremento de 0.5 puntos porcentuales en la tasa de ocupación.

Los Ingresos por Alimentos y Bebidas aumentaron 13.4%, pasando de Ps. 274.1 millones en el 3T24 a Ps. 310.7 millones en el 3T25.

Ingresos Totales Millones de Pesos



Los Otros Ingresos de Hoteles, que comprenden, entre otros, renta de salones, ingresos por estacionamiento, ingresos de lavandería, teléfonos y renta de locales comerciales, decrecieron 13.8% de Ps. 43.5 millones en el 3T24 a Ps. 37.5 millones en el 3T25.

Los Ingresos del Club Vacacional aumentaron 31.4%, pasando de Ps. 10.9 millones en el 3T24 a Ps. 14.4 millones en el 3T25.

Los Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros disminuyeron 10.3% pasando de Ps. 23.6 millones en el 3T24 a Ps. 21.1 millones en el 3T25. Este segmento registró un decremento de 6.0% en el RevPAR, a raíz de un decremento de 3.4 puntos porcentuales en la Ocupación combinado con un decremento de 1.0% en el ADR. La Compañía ve una oportunidad de continuar con sus planes de crecimiento a través de los contratos de operación de terceros, principalmente con la marca Krystal®, sin impactar su estructura operativa de manera significativa.

Costos y Gastos

Los Costos y los Gastos Operativos aumentaron 15.0% de Ps. 354.2 millones en el 3T24 a Ps. 407.4 millones en el 3T25. Este incremento se vio impulsado por mayores ingresos.

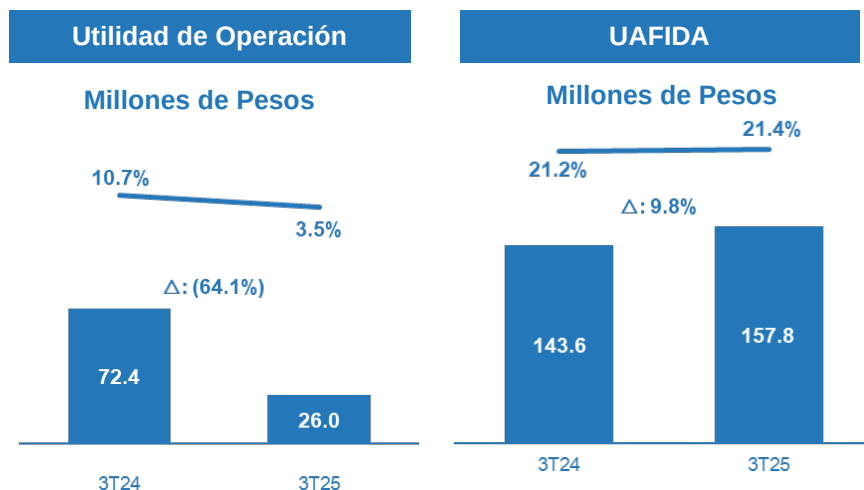
Los Gastos Administrativos y de Ventas disminuyeron 8.2% de Ps. 161.3 millones en el 3T24 a Ps. 148.0 millones en el 3T25, derivado a una mayor eficiencia operativa.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación, disminuyó 64.1% de Ps. 72.4 millones en el 3T24 a Ps. 26.0 millones en el 3T25. Este resultado fue producto de un gasto no recurrente.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 9.8%, de Ps. 143.6 millones en el 3T24, a Ps. 157.8 millones en el 3T25, derivado de mayores ingresos.



(Cifras en miles de Pesos)	3T25	3T24	% Var.	YTD 25	YTD 24	% Var.
Utilidad de Operación	26,027	72,429	(64.1)	357,680	331,567	7.9
(+) Depreciación	94,518	82,935	14.0	262,918	244,419	7.6
(+) Gastos de Expansión y Apertura de Nuevos hoteles ⁵	2,567	3,790	(32.3)	8,190	9,473	(13.5)
(+) Otros Gastos no Recurrentes ⁶	34,671	(15,511)	NA	40,817	(42,005)	NA
UAFIDA	157,784	143,643	9.8	669,606	543,454	23.2
Margen UAFIDA	21.4%	21.2%	0.2 pt	26.6%	25.7%	0.9 pt

Costo Financiero Neto

Para el 3T25, el Costo Financiero Neto pasó de una pérdida de Ps. 159.9 millones en el 3T24 a una ganancia de Ps. 7.3 millones en el 3T25. Este resultado se atribuye a las mayores ganancias cambiarias generadas por el efecto de valuación de mercado de un tipo de cambio USD/MXN más bajo aplicado a nuestra deuda denominada en dólares.

Utilidad Neta

En el 3T25, la Compañía registró una Utilidad Neta de Ps. 31.2 millones, comparada con una Pérdida Neta de Ps.86.3 millones en el 3T24, explicada por los factores previamente mencionados.

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

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

Resumen de Flujo de Efectivo

Cifras en miles de Pesos					Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
Flujo de Efectivo					2025	2024	Var.	%Var.	2025	2024	Var.	%Var.
Flujos de efectivo de actividades de operación												
Utilidad neta					31,207	(86,308)	117,515	NA	407,992	(120,674)	528,665	NA
Depreciación y amortización					94,518	82,935	11,583	14.0	262,918	244,419	18,500	7.6
Impuestos a la utilidad					3,467	-	3,467	NA	45,358	-	45,358	NA
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada					(69,241)	168,141	(237,382)	NA	(310,058)	363,390	(673,448)	NA
Gasto por Intereses, neto					43,372	49,416	(6,044)	(12.2)	139,975	167,560	(27,585)	(16.5)
Otros costos financieros					1,300	3,134	(1,834)	(58.5)	5,113	10,748	(5,635)	(52.4)
Recuperación de seguros					-	(15,000)	15,000	NA	(7,309)	(50,323)	43,014	(85.5)
Participación no controladora					(1,305)	(1,192)	(113)	9.5	(3,842)	(3,585)	(257)	7.2
Ingresos por dividendos					-	(5,100)	5,100	NA	-	(5,100)	5,100	NA
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo					103,319	196,026	(92,708)	(47.3)	540,147	606,435	(66,288)	(10.9)
Capital de Trabajo					41,634	(12,592)	54,226	NA	73,465	(38,490)	111,954	NA
Flujos netos de efectivo de actividades de operación					144,952	183,434	(38,482)	(21.0)	613,612	567,945	45,666	8.0
Partidas No Recurrentes					(7,129)	30,965	(38,093)	NA	(27,583)	6,444	(34,026)	NA
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes					137,824	214,399	(76,575)	(35.7)	586,029	574,389	11,640	2.0
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión					(38,677)	(115,641)	76,964	(66.6)	(99,135)	(233,983)	134,848	(57.6)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento					(125,526)	(97,288)	(28,238)	29.0	(332,493)	(359,598)	27,105	(7.5)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes					(26,379)	1,470	(27,848)	NA	154,401	(19,192)	173,593	NA
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo					460,195	181,081	279,114	NA	279,416	201,743	77,672	38.5
Efectivo y equivalentes al final del periodo					433,817	182,551	251,265	NA	433,817	182,551	251,265	NA
Total Efectivo al final del periodo					433,817	182,551	251,265	NA	433,817	182,551	251,265	NA

Al concluir el 3T25, el flujo de efectivo operativo registró un decremento del 21.0%, pasando de Ps. 183.4 millones en el 3T24 a Ps. 145.0 millones, atribuido principalmente a una mayor Utilidad Neta.

Resumen de Balance General

Cifras en miles de Pesos

Resumen del Balance General	Sep-25	Sep-24	Var.	Var %
Efectivo y equivalentes de efectivo	433,817	182,551	251,266	NA
Cuentas por cobrar y otros activos circulantes	241,661	269,524	(27,863)	(10.3%)
Impuestos acreditables	347,242	390,046	(42,804)	(11.0%)
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional CP	46,314	41,588	4,726	11.4%
Inventario de departamentos	489,921	491,507	(1,586)	(0.3%)
Total del activo circulante	1,558,954	1,375,216	183,738	13.4%
Efectivo restringido	107,493	147,416	(39,923)	(27.1%)
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,470,407	8,594,042	(123,636)	(1.4%)
Cuentas por cobrar y costo por diferir Club Vacacional LP	408,981	369,786	39,195	10.6%
Otras Partidas de activo no circulante	1,133,272	1,142,872	(9,600)	(0.8%)
Total del activo no circulante	10,120,153	10,254,116	(133,963)	(1.3%)
Total Activo	11,679,107	11,629,332	49,775	0.4%
Vencimientos circulantes de la deuda	284,727	445,064	(160,337)	(36.0%)
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	41,605	49,802	(8,197)	(16.5%)
Otros pasivos circulantes	629,346	630,440	(1,094)	(0.2%)
Total del pasivo circulante	955,679	1,125,307	(169,628)	(15.1%)
Deuda a largo plazo	2,239,532	2,489,308	(249,776)	(10.0%)
Otros pasivos no circulantes	1,211,769	1,207,429	4,340	0.4%
Total del pasivo no circulante	3,451,301	3,696,737	(245,436)	(6.6%)
Total del capital contable	7,272,127	6,807,289	464,838	6.8%
Total Pasivo y Capital	11,679,107	11,629,333	49,774	0.4%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre del 3T25, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía fue de Ps. 433.8 millones. De esta cifra, Ps. 242.2 millones están denominados en pesos mexicanos y Ps. 191.7 millones están denominados en dólares americanos.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos Circulantes

Este rubro experimentó una disminución del 10.3%, al pasar de Ps. 269.5 millones en el 3T24 a Ps. 241.7 millones en el 3T25.

Inmuebles, Mobiliario y Equipo

Este concepto fue igual a Ps. 8,470.4 millones al cierre del 3T25 lo que representa un decremento del 1.4% en comparación con Ps. 8,594.0 millones registrados al cierre del 3T24. El CAPEX ejercido en el 3T25 fue de Ps. 52.0 millones, frente a los Ps. 84.2 millones del 3T24.

Cifras en miles de Pesos	3T25		Acumulado Ene a Sep 2025	
CAPEX Ejercido durante el periodo	% Total		% Total	
Mejoras y adecuaciones a hoteles propios	5,993	11.5%	35,577	24.7%
CAPEX ordinario	45,997	88.5%	108,336	75.3%
Total CAPEX	51,990	100.0%	143,912	100.0%

Deuda Neta y Vencimientos

Al cierre del 3T25, la Deuda Total de la Compañía fue de Ps. 2,524.3 millones, lo que representa una razón Deuda Neta / UAFIDA UDM de 2.1x. El 100% de la deuda total de la Compañía está denominada en dólares americanos, con un costo financiero promedio de 7.37%.

Durante el 3T25, la apreciación del peso mexicano contra el dólar americano fue de 2.6%, pasando de Ps 18.8483 al 30 de junio de 2025 a Ps. 18.3507 al 30 de septiembre de 2025, teniendo un impacto positivo en los costos financieros de la Compañía. Al cierre del 3T25, la posición corta en dólares americanos fue de US\$121.3 millones o el equivalente a Ps. 2,225.2 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.

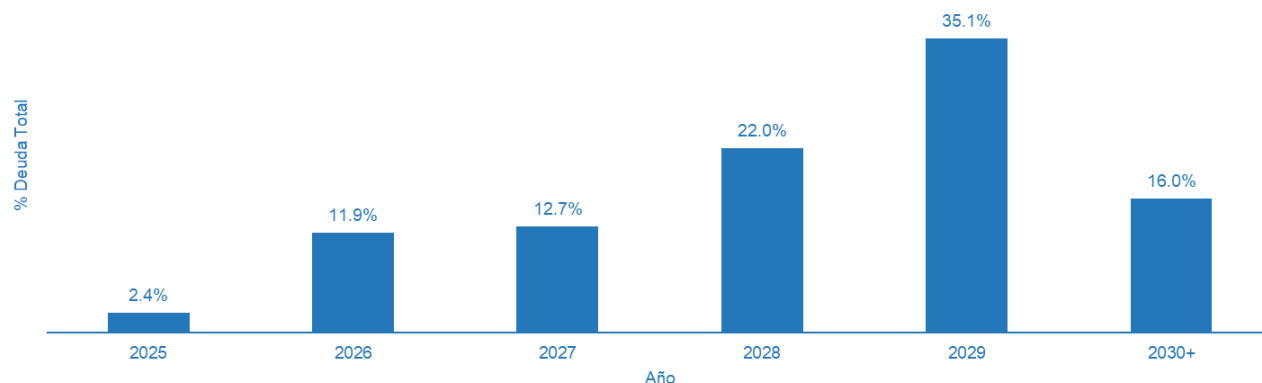
Cifras en miles de Pesos	Denominación en (moneda):		
	Pesos	Dólares	Total
Deuda*			
Corto Plazo	-	284,727	284,727
Largo Plazo	-	2,239,532	2,239,532
Total	-	2,524,260	2,524,260
% Total	-	100.0%	100.0%
<i>Tasa Promedio del pasivo financiero</i>		7.37%	7.37%
Efectivo y equivalentes	242,157	191,660	433,817
Efectivo restringido	59	107,434	107,493
Caja y bancos**	242,215	299,094	541,310
Deuda Neta	(242,215)	2,225,165	1,982,950

Deuda Neta / UAFIDA (últimos 12 meses al 30 de septiembre 2025) 2.1x

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

**Incluye efectivo restringido relacionado con la deuda bancaria.

Perfil de Vencimientos de la Deuda de Grupo Hotelero Santa Fe
al 30 de Septiembre de 2025



Para continuar con sus planes de crecimiento, la Compañía seguirá balanceando su deuda entre pesos mexicanos y dólares americanos. La deuda en dólares americanos tiene una cobertura sobre incrementos en la tasa de referencia (SOFR), con valor del ejercicio en 7.5%.

Conforme a las NIIFs, las cifras en dólares fueron convertidas a pesos usando el tipo de cambio publicado por el Diario Oficial de la Federación el 30 de septiembre del 2025, que fue de Ps. 18.3507 pesos por dólar.

Cobertura Cambiaria

Cifras en miles de pesos

Tercer Trimestre 2025

Enero a Septiembre 2025

Análisis Cobertura Cambiaria	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos	Denominado en Pesos	Denominado en USD	Total en Pesos
Ingresos Totales	586,103	150,894	736,997	1,688,100	826,949	2,515,049
% de Ingresos Totales	79.5%	20.5%	100.0%	67.1%	32.9%	100.0%
(-) Total Costos y Gastos	617,106	56,626	673,732	1,870,850	237,511	2,108,361
(-) Gastos No Recurrentes	37,238	-	37,238	49,007	-	49,007
Utilidad de Operación	(68,241)	94,268	26,028	(231,757)	589,438	357,681
(+) Depreciación	94,518	-	94,518	262,918	-	262,918
Flujo de Operación	26,277	94,268	120,546	31,161	589,438	620,599
% de Flujo de Operación Total	21.8%	78.2%	100.0%	5.0%	95.0%	100.0%
Interés	-	50,519	50,519	-	157,335	157,335
Capital	-	71,212	71,212	-	234,935	234,935
Total Servicio de Deuda	-	121,731	121,731	-	392,270	392,270
Ratio de Cobertura de Intereses 1	-	1.9x	2.4x	-	3.7x	3.9x
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda 2	-	0.8x	1.0x	-	1.5x	1.6x

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

En los primeros 9 meses del año, aproximadamente el 32.9% de los ingresos y el 95.0% del Flujo de Operación estuvieron denominados en dólares.

Al cierre de los primeros 9 meses del año, la Compañía tuvo una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.6x, debido principalmente al crecimiento de los ingresos y la mayor rentabilidad. Adicionalmente, la Compañía cuenta con una posición monetaria en dólares por el equivalente a Ps. 191.7 millones al cierre del 3T25, disminuyendo la totalidad de su exposición a riesgos cambiarios.

Eventos Relevantes

- Al 15 de septiembre, ya no operamos el Hampton Garden Inn & Suites Paraíso Tabasco, y este saldrá del portafolio en el cuarto trimestre de 2025.

Datos de la Conferencia Telefónica del 3T25:

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

Fecha: Viernes 24 de octubre de 2025

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.: +1 929 205 6099

México: +52 558 659 6002

Otros números: <https://us02web.zoom.us/j/kc8tRcQr3B>

ID de la conferencia: 880 2541 4162

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 2024, contaba con más de 4,600 colaboradores y generó ingresos por Ps. 2,985 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 & ESG

mzimmermann@gsf-hotels.com

Nota Legal:

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

Estado de Resultados

GRUPO HOTELERO SANTA FE, S.A.B. de C.V.
Estados de Resultados Consolidados
Periodos de tres y nueve meses terminados al 30 de Septiembre, 2025 y 2024
(Miles de pesos mexicanos)

	Tercer Trimestre				Acumulado enero - septiembre			
	2025	2024	Var.	% Var.	2025	2024	Var.	% Var.
INGRESOS								
Habitaciones	353,324	326,161	27,163	8.3	1,208,652	1,018,893	189,759	18.6
Alimentos y Bebidas	310,698	274,098	36,600	13.4	1,059,827	879,919	179,909	20.4
Otros Ingresos de Hoteles	37,493	43,489	(5,996)	(13.8)	129,118	110,964	18,155	16.4
Ingresos de Club Vacacional	14,359	10,930	3,429	31.4	39,492	29,827	9,665	32.4
Honorarios por Administración de Hoteles de Terceros	21,122	23,556	(2,433)	(10.3)	77,959	76,790	1,169	1.5
TOTAL INGRESOS	736,997	678,234	58,763	8.7	2,515,049	2,116,393	398,656	18.8
COSTOS Y GASTOS								
Costos y gastos Operativos	407,403	354,240	53,162	15.0	1,259,264	1,036,949	222,315	21.4
Administración y ventas	148,035	161,288	(13,253)	(8.2)	518,503	481,887	36,616	7.6
Predial y seguros	15,496	12,735	2,760	21.7	44,587	37,126	7,461	20.1
Costos Club Vacacional	8,280	6,328	1,952	30.8	23,090	16,977	6,113	36.0
Depreciación y Amortización	94,518	82,935	11,583	14.0	262,918	244,419	18,500	7.6
TOTAL COSTOS Y GASTOS	673,732	617,526	56,205	9.1	2,108,361	1,817,358	291,004	16.0
Gastos de expansión y apertura nuevos hoteles	2,567	3,790	(1,223)	(32.3)	8,190	9,473	(1,283)	(13.5)
Otros gastos no recurrentes	34,671	(15,511)	50,182	NA	40,817	(42,005)	82,822	NA
TOTAL	37,238	(11,721)	48,959	NA	49,007	(32,532)	81,539	NA
UAFIDA	157,784	143,643	14,141	9.8	669,606	543,454	126,152	23.2
Margen de UAFIDA (%)	21.4%	21.2%	0.2 pt	0.2 pt	26.6%	25.7%	0.9 pt	0.9 pt
UTILIDAD DE OPERACIÓN	26,027	72,429	(46,402)	(64.1)	357,680	331,567	26,113	7.9
Margen de Operación (%)	3.5%	10.7%	(7.1 pt)	(7.1 pt)	14.2%	15.7%	(1.4 pt)	(1.4 pt)
Gasto por intereses, neto	(43,372)	(49,416)	6,044	(12.2)	(139,975)	(167,560)	27,585	(16.5)
(Pérdida) Utilidad en cambios, neta	52,014	(107,378)	159,392	NA	236,916	(277,518)	514,434	NA
Otros costos financieros	(1,300)	(3,134)	1,834	(58.5)	(5,113)	(10,748)	5,635	(52.4)
Costo financiero, neto	7,342	(159,929)	167,271	NA	91,828	(455,826)	547,654	NA
Participación en resultados de inversiones permanentes	1,305	1,192	113	9.5	3,842	3,585	257	7.2
Utilidad antes de Impuestos	34,674	(86,308)	120,982	NA	453,350	(120,674)	574,023	NA
Impuestos a la utilidad	3,467	-	3,467	NA	45,358	-	45,358	NA
Utilidad Neta	31,207	(86,308)	117,515	NA	407,992	(120,674)	528,665	NA
Margen de Utilidad Neta (%)	4.2%	(12.7%)	17.0 pt	17.0 pt	16.2%	(5.7%)	21.9 pt	21.9 pt
Ganancias atribuibles a:								
Propietarios de la compañía	20,578	(7,055)	27,633	NA	261,968	49,050	212,918	NA
Participación no controladora	10,629	(79,253)	89,882	NA	146,024	(169,724)	315,748	NA

Estado de Situación Financiera

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C.V.
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 30 de septiembre 2025 y 2024
(Miles de pesos mexicanos)

(Miles de pesos mexicanos)	2025	2024	Var \$	Var %
ACTIVOS				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	433,817	182,551	251,266	NA
Cuentas por cobrar	81,863	92,326	(10,463)	(11.3%)
Cuentas por cobrar CVC	21,352	19,587	1,765	9.0%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	33,215	23,338	9,877	42.3%
Impuestos acreditables	347,242	390,046	(42,804)	(11.0%)
Otros activos circulantes	126,583	153,860	(27,277)	(17.7%)
Costo por diferir Club Vacacional CP	24,962	22,001	2,961	13.5%
Inventario de departamentos	489,921	491,507	(1,586)	(0.3%)
Total del activo circulante	1,558,954	1,375,216	183,738	13.4%
Activo no circulante				
Efectivo restringido	107,493	147,416	(39,923)	(27.1%)
Cuentas por cobrar Club Vacacional LP	209,599	202,575	7,025	3.5%
Inmuebles, mobiliario y equipo	8,470,407	8,594,042	(123,636)	(1.4%)
Otros activos	129,224	132,401	(3,177)	(2.4%)
Inversiones en acciones	388,145	382,874	5,271	1.4%
Impuestos a la utilidad diferidos	270,286	281,980	(11,693)	(4.1%)
Costo por diferir Club Vacacional LP	199,382	167,212	32,170	19.2%
Crédito mercantil	345,617	345,617	-	(0.0%)
Total del activo no circulante	10,120,153	10,254,116	(133,963)	(1.3%)
Total activo	11,679,107	11,629,332	49,775	0.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo circulante				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	284,727	445,064	(160,337)	(36.0%)
Proveedores	183,965	216,023	(32,058)	(14.8%)
Pasivos acumulados	143,246	157,179	(13,933)	(8.9%)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,132	9,881	(8,749)	(88.5%)
Impuestos por pagar	40,000	40,036	(36)	(0.1%)
Depósitos en Garantía	60,513	47,180	13,333	28.3%
Anticipos de clientes	200,491	160,141	40,349	25.2%
Ingresos por diferir Club Vacacional CP	41,605	49,802	(8,197)	(16.5%)
Total del pasivo circulante	955,679	1,125,307	(169,628)	(15.1%)
Pasivo no circulante				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	2,239,532	2,489,308	(249,776)	(10.0%)
Otros pasivos no circulantes	384,908	333,429	51,479	15.4%
Beneficios a los empleados	18,481	23,630	(5,148)	(21.8%)
Impuesto sobre la renta diferido	808,379	850,370	(41,990)	(4.9%)
Total del pasivo no circulante	3,451,301	3,696,736	(245,435)	(6.6%)
Total del pasivo	4,406,980	4,822,043	(415,063)	(8.6%)
Capital contable				
Capital social	3,617,389	3,618,394	(1,005)	(0.0%)
Reserva legal	190,493	190,493	-	0.0%
Prima en suscripción de acciones	80,000	80,000	-	0.0%
Utilidad del año	261,968	49,050	212,918	NA
Utilidades retenidas	1,410,216	1,329,351	80,865	6.1%
Capital contable - Atribuible a accionistas de la compañía	5,560,067	5,267,288	292,778	5.6%
Participación no controladora	1,712,061	1,540,001	172,060	11.2%
Total del capital contable	7,272,127	6,807,289	464,838	6.8%
Total pasivo y capital contable	11,679,107	11,629,332	49,775	0.4%

Estado de Flujo de Efectivo

Grupo Hotelero Santa Fe, S.A.B. de C. V.

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo

Periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre 2025 y 2024

Cifras en miles de Pesos

	Tercer Trimestre		Acumulado enero - septiembre	
Flujo de Efectivo	2025	2024	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Utilidad neta	31,207	(86,308)	407,992	(120,674)
Depreciación y amortización	94,518	82,935	262,918	244,419
Impuestos a la utilidad	3,467	-	45,358	-
Pérdida (utilidad) en cambios no realizada	(69,241)	168,141	(310,058)	363,390
Gasto por Intereses, neto	43,372	49,416	139,975	167,560
Otros costos financieros	1,300	3,134	5,113	10,748
Participación no controladora	(1,305)	(1,192)	(3,842)	(3,585)
Ingresos por dividendos	-	(5,100)	-	(5,100)
Recuperación de seguros	-	(15,000)	(7,309)	(50,323)
Flujo antes de variaciones al capital de trabajo	103,319	196,026	540,147	606,435
Cuentas por cobrar a clientes	27,264	7,436	94,113	86,595
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,892	11,132	(19,680)	10,272
Otros activos circulantes	(3,835)	(40,218)	(58,606)	(77,219)
Impuestos acreditable	1,029	(32,406)	24,895	(66,849)
Proveedores	(5,559)	26,931	(39,159)	(18,153)
Pasivos acumulados	(12,430)	(6,402)	27,112	55,133
Cuentas por pagar a partes relacionadas	375	1,555	(466)	9,324
Anticipos de clientes	50,522	9,485	77,233	16,158
Impuestos por pagar	(19,624)	9,895	(31,979)	(53,751)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	144,952	183,434	613,612	567,945
Partidas No Recurrentes				
Pasivos Acumulados y otros	-	33,973	7,309	58,647
Impuestos pagados	(7,129)	(3,009)	(34,892)	(52,203)
Flujos netos de efectivo de partidas no recurrentes	137,824	214,399	586,029	574,389
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión				
Cambio en efectivo restringido	3,077	(4,550)	37,814	(9,714)
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	(51,990)	(84,198)	(143,912)	(204,361)
Disminución del inventario de departamentos	15,005	4,737	17,354	56,812
Inversión en asociada	(2,905)	(3,806)	(234)	(65,600)
Efecto de distribución de prima capitalizada	-	5,100	-	5,100
Otros activos y pasivos netos	(5,512)	(41,917)	(25,063)	(40,301)
Intereses ganados	3,649	8,993	14,907	24,082
Flujos netos de efectivo generados de actividades de inversión	(38,677)	(115,641)	(99,135)	(233,983)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento				
Incremento neto en capital pagado de compañías no controladoras	(4,779)	7,656	(29,650)	97,456
Recompra de acciones	2,121	3,310	(2,468)	8,935
Préstamos obtenidos	(1,136)	107,704	407,956	322,654
Préstamo a accionista de compañía no controladora	-	(1,364)	-	(5,097)
Intereses pagados y amortizaciones de créditos	(121,732)	(214,594)	(708,331)	(783,545)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(125,526)	(97,288)	(332,493)	(359,598)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes	(26,379)	1,470	154,401	(19,192)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	460,195	181,081	279,416	201,743
Efectivo y equivalentes al final del periodo	433,817	182,551	433,817	182,551
Total Efectivo al final del periodo	433,817	182,551	433,817	182,551

Anexo 1: Integración de Habitaciones en Operación

Las métricas operativas para el 3T25 consideran 5,943 habitaciones hoteleras en operación de un total de 6,215. La integración de las 272 habitaciones excluidas se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁷.
- ii) 9 habitaciones no disponibles pertenecientes al *Krystal Puerto Vallarta*.

Las métricas operativas para los primeros nueve meses del 2025 consideran 5,943 habitaciones hoteleras en operación de un total de 6,215. La integración de las 272 habitaciones que se excluyen se detalla a continuación:

- i) 263 habitaciones de Club Vacacional⁷.
- ii) 9 habitaciones no disponibles pertenecientes al *Krystal Puerto Vallarta*.

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

Habitaciones 3T25	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones	Habitaciones Enero a Septiembre 2025	Hoteles Propios	Hoteles en Administración	Total Habitaciones
En Operación	3,754	2,189	5,943	En Operación	3,754	2,189	5,943
Club Vacacional	53	210	263	Club Vacacional	53	210	263
En Remodelación	-	-	-	En Remodelación	-	-	-
No Disponibles	-	9	9	No Disponibles	-	9	9
Total Habitaciones	3,807	2,408	6,215	Total Habitaciones	3,807	2,408	6,215

⁷ 263 habitaciones forman parte del Club Vacacional, de las cuales 53 son propiedad de la Compañía y 210 son propiedad de terceros bajo la administración de la Compañía. Los ingresos del Club Vacacional se incluyen en la cuenta de Otros ingresos en el Estado de Resultados, por lo que se excluyen de este análisis.