

POSADAS®



Resultados Operativos y Financieros: Primer Trimestre 2023



Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Ciudad de México, 27 de abril 2023.

Información relevante respecto del mismo trimestre del año anterior de acuerdo a NIIF y expresado en MXN:

- A nivel sistema nuestros hoteles tuvieron un incremento en tarifa efectiva del 31% en comparación con el año anterior y 25% mayor al registrado en 2019 antes de la pandemia.
- Los ingresos para el 1T23 fueron \$2,727¹ millones, 19% TT.
- El EBITDA en el trimestre fue de \$510 millones, 56% TT de acuerdo con la NIIF 16.
- Nuestro plan de desarrollo contempla 22 nuevos hoteles con 3,711 cuartos.
- Se realizó el 10° y último pago por \$416 millones del acuerdo firmado con el SAT en el 2017.
- El saldo en caja al 31 de marzo de 2023 era de \$1,682 millones, el 80% denominado en USD.

Millones de pesos al 31 de marzo 2023	1T23		Var. AA %
	\$	%	
Ingresos Totales	2,727.4	100	18.7
Resultado de Operación	298.5	10.9	165.8
EBITDA	510.5	18.7	56.3

Acontecimientos Relevantes:

Durante el primer trimestre del 2023 observamos un desempeño de todos los hoteles mayor a lo proyectado. La ocupación del trimestre fue del 64% con una tarifa disponible de \$2,093, resultando en una tarifa efectiva de \$1,335, la cual es 31% mayor al 2022 y 25% mayor al 2019.

Los hoteles de playa (Resorts) tuvieron una ocupación del 83% y una tarifa disponible de \$7,929. Lo que resultó en una tarifa efectiva de \$6,611, la cual es 18% mayor al 2022 y 54% mayor a la de 2019. Los márgenes de operación mejoraron gracias a un estricto control de gastos reflejado en un incremental de flujo operativo (flowthrough) del 96%.

En el segmento de Upscale & Luxury se obtuvo una ocupación del 61% y una tarifa disponible de \$2,500. Resultando en una tarifa efectiva de \$1,534, representando un incremento del 42% y 25% en RevPAR para 2022 y 2019, respectivamente. El flujo operativo incremental (flowthrough) fue del 55%.

Los hoteles de ciudad Midscale & Economy tuvieron una ocupación y tarifa disponible de 62% y \$1,210, respectivamente. Teniendo como resultado una tarifa efectiva de \$756 con un RevPAR 37% mayor al mismo trimestre del 2022 y 13% mayor que el 2019. El flujo

operativo incremental (flowthrough) fue del 58%.

Lo anterior debido principalmente a la recuperación que hemos observado en las reservaciones de individuales de negocios, individuales públicas y grupos para todos los segmentos.

La fuerza de ventas de Lealtad registró un incremento en ventas netas del 13% TT.

Las ventas operativas netas de Fiesta Americana Vacation Club Access crecieron 50% TT, lo que representa el 49% de las ventas actuales, incrementando de \$214 millones a \$322 millones en el mismo periodo comparable. Cabe recordar que este producto no presenta una afectación a tiempo compartido. Las ventas operativas de FAVC y LARC representaron el 51% de las ventas netas en el 1T23, disminuyendo 9%.

A partir del 2023, la venta de membresías de FAVC Access aparecen registrados en el segmento de Administración.

El saldo de la cartera de venta de membresías a plazos, al 31 de marzo de 2023, fue de \$6,585 millones, representando un incremento del 4% en comparación con el año anterior.

1: Incluyendo \$307.1 millones de ingresos recuperables relacionados con publicidad, mercadotecnia, comisiones y servicios centralizados.

Durante el trimestre generamos una utilidad neta mayoritaria NIIF de \$279 millones de pesos. El saldo en caja al 31 de marzo de 2023 fue de \$1,682 millones de pesos. Esta caja compara favorablemente en \$82 millones con el cierre de caja del mismo periodo del año anterior. Los activos totales sumaron \$17,668 millones de pesos.

Con la generación de flujo de efectivo se realizó el pago al SAT por \$415 millones de pesos que correspondió a la décima y última anualidad del acuerdo conclusivo con las autoridades fiscales de México celebrado en 2017.

A partir del 2023, en el estado de resultado hemos agregado los ingresos y costos relacionados con publicidad y mercadotecnia (promoción y publicidad), servicios centralizados (nóminas de los comités ejecutivos de los hoteles y otros gastos recuperables, entre otros) que anteriormente se presentaban netos. Con este cambio, se dimensionan los ingresos del segmento de Administración de manera más atinada. Dicho esto, el margen de contribución para este segmento es de 41.7% netos y 28.5% (brutos) cuando agregamos los ingresos y costos antes mencionados.

> Desarrollo de Hoteles

Al 31 de marzo de 2023, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 22 nuevos hoteles con 3,711 cuartos. De la inversión total para estos proyectos de \$14,259 millones (US\$788 millones), Posadas contribuye con el 2% de los recursos y el 98% está siendo realizado por inversionistas independientes a la Compañía. Esto representará un incremento en la oferta de cuartos de un 13%. Asimismo, durante el trimestre celebramos un acuerdo para la administración condominal y de hospedaje residencial de un desarrollo inmobiliario en Tulum.

Las aperturas respecto de estos hoteles comenzarán durante el segundo trimestre de 2023, y de acuerdo a los compromisos asumidos por los propietarios de dichos inmuebles, se estima que la mayoría estén en operación en 2025. La vida promedio de estos contratos de operación es de más de 15 años.

Aperturas	México		Caribe		Total		%
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	
Live Aqua	4	1,101			4	1,101	29.7
Live Aqua Residence Club	1	33			1	33	0.9
Grand Fiesta Americana	2	763			2	763	20.6
Fiesta Americana	1	170			1	170	4.6
Curamoria Collection	3	117			3	117	3.2
Fiesta Inn	2	180			2	180	4.9
Fiesta Inn Loft/Express							
Gamma	3	241			3	241	6.5
One	5	608			5	608	16.4
IOH							
Otros			1	498	1	498	13.4
Total	21	3,213	1	498	22	3,711	100

Concluimos el trimestre con un total de 189 hoteles y 29,150 habitaciones, en más de 60 destinos.

Aperturas U12M	No. de cuartos	Tipo de Contrato
IOH Mérida MID Center	136	Administrado
Gamma Villahermosa	72	Franquicia
Gamma Guaymas Armida	82	Franquicia
Celeste Beach Residences & Spa Huatulco Curamoria Collection	8	Franquicia
Gamma Colima Garden	91	Franquicia
Total	389	

> EBITDA

El EBITDA NIIF-16 en el 1T23 fue de \$510 millones, mientras que en el mismo trimestre del año anterior fue de \$327 millones.

> Resultado Integral de Financiamiento

Al cierre del trimestre (U12M), la cobertura de intereses netos fue de 5.1 veces.

La utilidad cambiaria en 1T23 fue de \$401 millones (incluyendo arrendamientos) como resultado de la apreciación del MXN/USD de 6.5% respecto del cierre del trimestre inmediato anterior.

Concepto	1T23	1T22
Intereses ganados	(32,174)	(8,348)
Intereses devengados	98,285	89,408
Pérdida (Util.) cambiaria	(291,422)	(169,334)
(Utilidad) Perdida en Cambios Arrendamientos	(109,637)	(54,478)
Intereses Devengados Arrendamientos	70,368	75,918
Otros gastos (productos) financieros	0	0
Otros gastos financieros	16,585	29,541
Total RIF	(247,995)	(37,295)

Cifras en miles de pesos

> Gastos de Capital

Para el 1Q23, los gastos de capital ascendieron a \$41 millones, invertidos en hoteles, propiedades vacacionales y usos corporativos.

> Resultado Neto Mayoritario

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta en el trimestre fue de \$279 millones, mientras que en el mismo trimestre del año anterior fue de \$17 millones.

> Endeudamiento

Concepto (cifras en millones)	1T23		1T22	
	US\$	MXN	US\$	MXN
Tipo de cambio (fdp)		18.1052		19.9942
EBITDA BAU U12M		1,047		931
Venta de activos				
EBITDA con ventas		1,047		931
Efectivo		1,682		1,600
Endeudamiento:				
Intereses		94		101
Senior Notes 2027	393	7,120	399	7,969
Crédito con garantía				
Subsidiaria	7	127	8	159
Gastos de emisión (NIIF)		(260)		(313)
Total	400	7,081	407	7,916
Deuda neta a EBITDA		5.2		6.8
Pasivo por arrendamiento		2,997		3,314
Arrendamientos U12M		700		713
Deuda neta a EBITDA (NIIF)		4.8		5.9

El saldo insoluto al 1T23 de los "Senior Notes Due 2027" es de USD \$393 millones. Dicho pasivo se presenta a largo plazo.

El saldo al 1T23 del crédito a nivel subsidiaria de \$210 millones para el hotel Fiesta Americana Mérida, contratado en junio de 2017, ascendía a \$127 millones, después de amortizar \$7 millones en el trimestre.

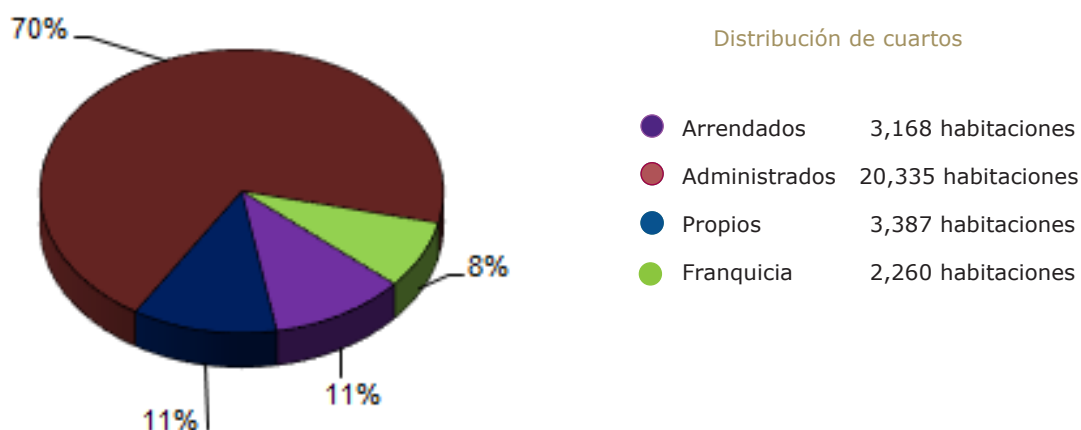
Nuestra calificación corporativa por parte de S&P Global continúa en "B-".

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 4.033.01 fracc. VIII del reglamento interior de la Bolsa Mexicana de Valores, se informa que la cobertura de análisis de deuda de Grupo Posadas es realizada por:

- Bank of America Merrill Lynch, analista: Stefan A. Styk stefan.a.styk@bofa.com (1-646) 855-3322
- BCP Securities, LLC, analista: Ben Hough bhough@bcpsc securities.com (1-203) 629 2181

> Grupo Posadas al 31 de marzo de 2023.

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 189 hoteles y 29,150 cuartos propios, arrendados, franquiciados y administrados en los destinos de ciudad y playa más importantes y visitados en México. El 87% de los cuartos se encuentran en destinos de ciudad y el 13% en destinos de playa. Posadas opera con las marcas: Live Aqua Beach Resort, Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Boutique Resort, Live Aqua Residence Club, Curamoria Collection, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, The Exploreat, IOH, Fiesta Inn, Fiesta Inn LOFT, Fiesta Inn Express, Gamma y One Hoteles. Posadas cotiza en la BMV desde 1992.



Marca	México		Caribe		Total	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
Live Aqua	4	726	1	347	5	1,073
Live Aqua Residence Club	2	160			2	160
Grand Fiesta Americana	8	1,910			8	1,910
Curamoria	5	134			5	134
Fiesta Americana	14	3,951			14	3,951
The Exploreat	2	96			2	96
FAVC	5	1,774			5	1,774
IOH	1	136			1	136
Fiesta Inn	70	10,178			70	10,178
Fiesta Inn Loft	4	388			4	388
Fiesta Inn Express	3	378			3	378
Gamma	22	2,975			22	2,975
One	48	5,997			48	5,997
Total	188	28,803	1	347	189	29,150
%		99%		1%		100%

> Estado de Resultados NIIF (millones de pesos)

Concepto	1T23		1T22		Var %
	\$	%	\$	%	
Ingresos Totales	2,727.4	100.0	2,298.2	100.0	18.7
Hoteles Propios y Arrendados					
Ingresos	1,286.4	100.0	988.3	100.0	30.2
Costo Directo	988.0	76.8	782.4	79.2	26.3
Contribución NIIF	298.5	23.2	205.9	20.8	44.9
Administración					
Ingresos (1)	660.3	68.3	540.6	65.9	22.1
Ingresos Publicidad y Mercadotecia	76.0	7.9	64.7	7.9	17.5
Ingresos Servicios Centralizados	231.1	23.9	215.5	26.3	7.2
Total Ingresos Administración	967.4	100.0	820.8	100.0	17.9
Costo Directo (1)	384.8	39.8	414.3	50.5	(7.1)
Costo Publicidad y Mecadotecnia	76.0	7.9	64.7	7.9	17.5
Costo Servicios Centralizados	230.9	23.9	213.9	26.1	7.9
Total Costo Administración	691.7	71.5	692.9	84.4	(0.2)
Contribución NIIF Administración	275.7	28.5	127.9	15.6	115.6
Contribución NIIF Sin Gasto Recuperable	275.5	41.7	126.3	23.4	118.1
Propiedades Vacacionales					
Ingresos	453.6	100.0	469.5	100.0	(3.4)
Costo Directo	407.8	89.9	398.7	84.9	2.3
Contribución NIIF	45.8	10.1	70.8	15.1	(35.3)
Otros Negocios (2)					
Ingresos	20.0	100.0	19.7	100.0	1.6
Costo Directo	7.0	35.0	7.6	38.6	(7.6)
Contribución NIIF	13.0	65.0	12.1	61.4	7.5
Gastos Corporativos	116.7	4.3	99.6	4.3	17.2
Depreciación/Amortización y Deterioro	222.0	8.1	214.4	9.3	3.6
Otros (Ingresos) y Gastos	(4.3)	(0.2)	(9.6)	(0.4)	(55.5)
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	298.5	10.9	112.3	4.9	165.8
EBITDA	520.5	19.1	326.7	14.2	59.3
Operaciones especiales	(10.0)	(0.4)	0.0	0.0	na
EBITDA NIIF	510.5	18.7	326.7	14.2	56.3
Resultado Integral de Financiamiento	(248.0)	(9.1)	(37.3)	(1.6)	565.0
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Partidas en Resultado de Cias. Afiliadas	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad antes de Impuestos	536.5	19.7	149.6	6.5	258.6
Operaciones discontinuas	0.0	0.0	0.0	0.0	na
ISR	6.1	0.2	14.6	0.6	(58.1)
Impuesto Diferido	246.6	9.0	117.8	5.1	109.2
Utilidad Neta Consolidada	283.8	10.4	17.1	0.7	1,558.1
Interés Minoritario	4.6	0.2	0.1	0.0	3,547.5
Resultado Neto Mayoritario	279.2	10.2	17.0	0.7	1,543.5

(1) Incluye las operaciones de productos no afectados a tiempo compartido.
(2) Incluye las operaciones de terceros correspondientes a Konexo y Conectum.

> Balance General Consolidado al 31 de marzo 2023 y 31 de Diciembre de 2022 - NIIF

(millones de pesos)

CONCEPTO	MAR-23	%	DIC- 22	%	VAR. %
ACTIVO					
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,681.8	9.5	1,938.9	10.8	(13.3)
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,077.0	17.4	2,852.7	15.9	7.9
Impuestos por recuperar	-	0.0	-	-	-
Otros activos financieros	-	0.0	-	-	-
Inventarios	178.3	1.0	200.5	1.1	(11.1)
Otros activos no financieros	234.5	1.3	213.1	1.2	10.0
Subtotal de activos circulantes	5,171.6	29.3	5,205.3	29.0	(0.6)
Activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	-	-
Total de activos circulantes	5,171.6	29.3	5,205.3	29.0	(0.6)
Activos No Circulantes					
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,427.8	24.7	4,062.4	22.3	9.0
Inventarios no circulantes	-	0.0	-	0.0	-
Otros activos financieros no circulantes	-	0.0	-	-	-
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	129.1	0.7	129.1	0.7	0.0
Propiedades, planta y equipo	3,865.3	21.9	3,904.4	21.8	(1.0)
Activos por derecho de uso	2,737.9	15.5	2,666.0	14.9	2.7
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	538.2	3.0	538.4	3.0	(0.0)
Activos por impuestos diferidos	831.3	4.7	1,077.9	6.0	(22.9)
Otros activos no financieros no circulantes	-	0.0	-	-	-
Total de activos no circulantes	12,496.8	70.7	12,743.6	71.0	(1.9)
Total de activos	17,668.4	100.0	17,948.9	100.0	(1.6)
PASIVO					
Pasivos Circulante					
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,738.0	15.5	2,667.8	14.9	2.6
Impuestos por pagar a corto plazo	(0.2)	(0.0)	412.1	2.3	(100.0)
Otros pasivos financieros a corto plazo	34.6	0.2	33.8	0.2	2.4
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	420.9	2.4	424.5	2.4	(0.8)
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,356.3	7.7	1,263.3	7.0	7.4
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	158.9	0.9	188.3	1.0	(15.6)
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,708.5	26.6	4,989.8	27.8	(5.6)
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	0.0	-
Total de pasivos circulantes	4,708.5	26.6	4,989.8	27.8	(5.6)
Pasivos Largo Plazo					
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	942.4	5.3	715.7	4.0	31.7
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	2,576.1	14.6	2,593.0	14.4	(0.7)
Créditos bancarios a largo plazo	91.3	0.5	100.0	0.6	(8.7)
Créditos bursátiles a largo plazo	6,861.5	38.8	7,343.6	40.9	(6.6)
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,952.8	39.4	7,443.6	41.5	(6.6)
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	301.6	1.7	297.0	1.7	1.5
Otras provisiones a largo plazo	-	0.0	-	-	-
Total provisiones a largo plazo	301.6	1.7	297.0	1.7	1.5
Pasivo por impuestos diferidos	649.1	3.7	654.7	3.6	(0.9)
Total de pasivos a Largo plazo	11,422.0	64.6	11,704.0	65.2	(2.4)
Total pasivos	16,130.5	91.3	16,693.8	93.0	(3.4)
CAPITAL CONTABLE					
Total de la participación controladora	1,354.6	7.7	1,076.2	6.0	25.9
Participación no controladora	183.4	1.0	178.8	1.0	2.6
Total de capital contable	1,538.0	8.7	1,255.0	7.0	22.5
Total de capital contable y pasivos	17,668.5	100.0	17,948.8	100.0	(1.6)

>Estados Consolidados de Flujo de Efectivo - NIIF

(Millones de pesos del 1° de Enero al 31 de marzo 2023 y 2022)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	1T23	1T22
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	283.8	17.1
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		
Operaciones discontinuas	0.0	0.0
Impuestos a la utilidad	252.7	132.5
Ingresos y gastos financieros, neto	148.6	98.7
Gastos de depreciación y amortización	222.0	214.4
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(603.7)	(289.4)
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0.0	0.0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(0.4)	(0.3)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0.0	0.0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	22.2	25.6
Disminución (incremento) de clientes	(81.9)	(226.4)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(131.4)	94.6
Incremento (disminución) de proveedores	(121.2)	30.2
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	372.1	399.6
Otros ajustes en que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0.0	0.0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0.0	(2.6)
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	79.1	476.8
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	362.8	493.9
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	416.1	559.5
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(53.3)	(65.7)
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0.0	0.0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	1.1	0.6
Compras de propiedades, planta y equipo	40.6	28.2
Compras de activos intangibles	8.2	97.8
Intereses cobrados	32.2	8.3
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(15.6)	(117.1)
Importes procedentes de préstamos	0.0	0.0
Reembolsos de préstamos	8.1	0.0
Pagos de pasivos por arrendamientos	177.1	173.7
Dividendos Pagados	0.0	0.0
Intereses pagados	3.1	3.7
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0.0	0.0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(188.3)	(177.4)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(257.2)	(360.2)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0.0	0.0
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(257.2)	(360.2)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,938.9	1,960.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,681.7	1,599.9