

# POSADAS®



## Resultados Operativos y Financieros: Cuarto Trimestre 2023



## Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Ciudad de México, 26 de febrero 2024.

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

- A nivel sistema nuestros hoteles tuvieron una ocupación de 68%, 2 puntos porcentuales más en comparación con el año anterior. La tarifa efectiva se incrementó en 3% a pesar de la fortaleza del peso vs el dólar (13% TT).
- Los ingresos para el 4T23 fueron \$2,484<sup>1</sup> millones, 11% menos TT, \$10,468 millones en el acumulado incrementando en 1.5% AA.
- El EBITDA en el trimestre fue de \$420 millones, 15% mayor TT y \$1,786 millones en el acumulado, 14% mayor, de acuerdo con la NIIF 16.
- Utilidad neta mayoritaria acumulada de \$368 millones. En el mismo periodo, tuvimos una ganancia cambiaria de \$250 millones. La utilidad en el año fue de \$1,006 millones con una ganancia cambiaria de \$832 millones.
- Abrimos 4 hoteles con 457 cuartos durante el 4T23.
- Nuestro plan de desarrollo contempla 18 nuevos hoteles con 3,428 cuartos.
- El saldo en caja al 31 de diciembre de 2023 era de \$1,841 millones, el 65% denominado en USD.

Millones de pesos al 31 de diciembre 2023	4T23		Var. AA %	Acumulado 2023		Var. AA %
	\$	%		\$	%	
<b>Ingresos Totales</b>	2,484.4	100	(11.3)	10,467.8	100	1.5
<b>Resultado de Operación</b>	347.3	14.0	29.4	1,074.9	10	30.1
<b>EBITDA</b>	420.3	16.9	15.5	1,785.8	17	14.3

### Acontecimientos Relevantes:

*“Tocar la vida de las personas, con el compromiso de hacer del mundo un mejor lugar para viajar: ése es el propósito, compartido por todos quienes laboramos en Posadas, que marca la evolución de nuestra cultura.*

Por lo anterior, nuestra planeación se enfocó en 4 ejes estratégicos: crecimiento, adaptabilidad con agilidad, rentabilidad con productividad finalizando con talento y cultura colaborativa.

Durante el 2023, los cambios sociales, culturales y económicos no fueron los únicos retos que tuvimos que enfrentar. El curso que ha tomado la política económica en México redundó en una apreciación del peso cercana al 13% que nos obligó a ajustar nuestra planeación sobre todo en el segundo y tercer trimestre del año. Nuestra capacidad de respuesta en los últimos años y los resultados de 2023 dibujan a Posadas como una empresa capaz de adaptarse y ajustarse ante cualquier reto.

Si atendemos a las más recientes cifras disponibles,

entre enero y diciembre de 2023 llegaron a México 42.15 millones de turistas internacionales.

Lo que representó 10% más que en el mismo periodo de 2022. De los visitantes internacionales vía aérea, el 73% provienen de Estados Unidos de América y Canadá<sup>2</sup>.

En el mismo sentido nuestros hoteles tuvieron un incremento del 10% en tarifas efectivas en comparación con el año anterior. Durante el año la demanda en el país presentó crecimiento vs 2022 en casi todas las zonas, esto nos permitió obtener mejores resultados.

En todo el sistema de Posadas, tuvimos un factor de ocupación promedio del 66% y un crecimiento en tarifa efectiva “RevPar” del 10% vs AA. En cuanto a los canales de distribución, el mejor desempeño lo observamos en grupos e individuales públicas con un crecimiento del 15% y 17%, respectivamente. En conjunto, estos dos canales acumularon el 34% de los ingresos de habitaciones en el año.

1: Incluyendo \$353.5 millones de ingresos por gastos recuperables de terceros relacionados con publicidad, mercadotecnia, comisiones y servicios centralizados.

2: Fuente: Secretaría de turismo (SECTUR).

## Resorts

Continuamos con un buen desempeño en este segmento. Observamos un incremento en el factor de ocupación de casi 3pp alcanzando una ocupación promedio del año del 79% y manteniendo la misma tarifa efectiva en pesos que obtuvimos el año anterior. Sin embargo, en dólares obtuvimos un crecimiento de 13% en tarifa efectiva vs 2022.

El segmento de grupos e individuales publicas mostraron un crecimiento importante vs el año anterior del 28% y 16%, respectivamente. En conjunto, estos dos canales acumularon el 34% de los ingresos de habitación del año en el segmento.

## Hoteles Upscale & Luxury

En este segmento generamos el 76% de los cuartos noche a través de canales propios. Además, los segmentos de individuales de negocios y grupos se recuperaron y operaron por arriba de los niveles del 2022 con 15% y 14% de crecimiento respectivamente.

La ocupación promedio anual de este segmento alcanzó un 63%. La tarifa efectiva mejoró 12% en el mismo periodo. Los márgenes de operación mejoraron gracias a un estricto control de gastos, una apreciación de las tarifas de habitaciones y el incremento de los ingresos de Alimentos y Bebidas.

## Hoteles Midscale & Economy

Durante el último año este segmento obtuvo resultados extraordinarios: una ocupación promedio del 65%, un incremento de RevPAR del 17% y una generación de ingresos por habitación acumulada en nuestros canales del 78%. Además, nuestros márgenes de operación tuvieron un incremento de 0.4 pp en comparación con 2022.

## Lealtad

En 2023, nuestros productos de lealtad generaron el 36% de la ocupación hotelera de todo el sistema Posadas, lo que se traduce en aproximadamente 2.2 millones de cuartos noche. Un nuevo enfoque comercial para acercar los diferentes productos de lealtad a nuestros huéspedes de forma más clara, accesible y rápida, nos permitió incrementar las ventas globales en un 3% contra el año anterior (ajustando por las ventas de noviembre y diciembre no obtenidas por el huracán OTIS).

Fiesta Rewards continuó su crecimiento, cerrando el ejercicio con más de 460 mil socios activos en los últimos doce meses. Al renovar la alianza con Banco Santander –con objetivos muy claros para incrementar la base de socios y aumentar la penetración de la tarjeta de crédito– confirmamos la confianza que genera el programa de lealtad. Fiesta Rewards Invita, les dio acceso a nuestros socios a grandes beneficios como conciertos, eventos deportivos y culturales y viajes, entre muchos otros.

## Innovación y Tecnología

En 2023, lanzamos nuestra nueva plataforma Fiesta Americana Travelty en la que nuestros huéspedes pueden encontrar en un solo lugar todos nuestros hoteles y marcas, así como paquetes, transporte y otros servicios, lo que les permite planear y reservar su viaje completo con una experiencia personalizada mejorada, apuntalada en una nueva arquitectura y nuevos atributos tecnológicos. Cerramos el año con un crecimiento del 30% en nuestras reservaciones a través de canales digitales, lo que permitió que el 70% de todas las reservas de 2023 hayan sido generadas a través de canales propios.

Konexo, nuestro centro de contacto y solución telefónica, recibió por séptima ocasión el reconocimiento y certificación del IMT (Instituto Mexicano de Teleservicios) como la organización con la mejor puntuación a nivel nacional. Mantuvimos altos estándares de conversión por arriba de 60% de las llamadas recibidas y un NPS (Net Promoter Score) promedio de 93% en nuestras operaciones.

Medallia, empresa especialista global en gestión de experiencia del cliente y del empleado, nos reconoció como la empresa hotelera que logró el puntaje más alto de satisfacción del cliente (NPS) con 59.5, 19.9 puntos por encima de la media de la industria hotelera a nivel global (39.6) y 26.5 por arriba del promedio en la región americana (33.0). Además, la tendencia del NPS de Posadas ha sido positiva: al cierre del 2023 obtuvimos dos puntos más que en 2022, y en la medición de septiembre de 2023 alcanzamos el NPS más alto en la historia de Posadas con un resultado de 65 puntos. Más aún, las estrategias de mejora de la experiencia del cliente implementadas durante el año se vieron reflejadas en un incremento de 2 puntos en el segmento de Upscale & Luxury y de 3 puntos en el segmento Midscale & Economy con respecto del puntaje obtenido al 2022.

En la línea de digitalización, nuestros huéspedes y socios cuentan con la experiencia de Concierge Digital, mediante Whatsapp o imessage como un aliado durante toda su estancia. Nuestro Concierge Digital cuenta con inteligencia artificial que permite enviar al huésped recomendaciones de actividades u oferta dentro del hotel y en el destino al que viaja, así como experiencias personalizadas. Los viajeros que tienen acceso a esta experiencia nos valoran en promedio 6 puntos arriba en el NPS (Net Promoter Score) en comparación con los que no tienen interacción con ella. El Concierge Digital es hoy un canal de comunicación para promociones, experiencias y servicios complementarios, y deberá ser un generador de ingresos relevante: este año vendimos más de 17,700 experiencias de servicios complementarios (cenas románticas, paquetes de celebración, etc.) a través de este medio.

### Huracán Otis

Sin duda el Huracán OTIS (25 de octubre), que golpeó la costa de Acapulco, Guerrero, representó un reto para la empresa. Gracias al estricto apego de todos los protocolos correspondientes, ningún huésped y/o colaborador se vio afectado en salud y seguridad durante este fenómeno.

En este lugar administramos tres hoteles con 683 cuartos y somos propietarios de un hotel con 560 habitaciones afectado a tiempo compartido. Todos los hoteles cuentan con cobertura de seguro tanto de daños materiales como de pérdidas consecuenciales. Las afectaciones en los hoteles de la plaza son:

- Hotel One Acapulco Diamante con 126 habitaciones: El hotel no tuvo afectaciones mayores, y actualmente se encuentra en operación regular.
- Hotel One Acapulco Costera con 126 habitaciones: El hotel no tuvo afectaciones mayores, sin embargo, aún no concluyen los trabajos para su reacondicionamiento y remodelación. El hotel planea reabrir sus puertas el 31 de marzo.
- Gamma Acapulco Copacabana con 431 habitaciones: con afectaciones significativas que no permiten restablecer la operación. Actualmente el contrato de administración se ha concluido.
- Hotel Fiesta Americana Condesa Acapulco con 560 habitaciones: con afectaciones no menores, y en proceso de estimación del valor de los daños, así como negociaciones con la compañía aseguradora, para iniciar con las reparaciones correspondientes. En noviembre, recibimos un anticipo por un monto

de \$100 millones como parte de la cobertura de seguros de los cuales hemos aplicado \$52 millones para la cobertura de pérdida consecencial. Se estima que el hotel pueda reiniciar operaciones totales/parciales para el cuarto trimestre de 2024.

### Información Financiera

Los ingresos al cierre del año fueron de \$9,209 millones de pesos (\$10,468<sup>3</sup> millones, cifra reportada a la Bolsa Mexicana de Valores) generando un EBITDA de \$1,786 millones de pesos y una utilidad neta NIIF de \$1,006 millones de pesos.

El saldo en caja al 31 de diciembre de 2023 fue de \$1,841 millones de pesos (US\$109 millones), \$104 millones, más que el año anterior en bases comparables después del ajuste por la recompra de Senior Notes por US\$7.5 millones, la apreciación del MXN frente al USD de 12.7%, ya que el 65% de la caja esta invertida en USD y el saldo del anticipo por OTIS. Los activos totales sumaron \$18,250 millones de pesos.

Con la generación de flujo de efectivo fueron realizadas las siguientes erogaciones:

1. Pagos al SAT (Servicio de Administración Tributaria) por \$416 millones correspondientes a la décima y última anualidad del acuerdo conclusivo con las autoridades fiscales de México celebrado en 2017.
2. Inversiones en gastos de capital por \$339 millones de pesos.
3. Servicio de deuda por \$338 millones de pesos que corresponden a los intereses de los Senior Notes.
4. Intereses del crédito de Inmobiliaria del Sudeste por \$11 millones de pesos y amortización de \$34 millones del principal.
5. Recompra de US\$7.5 millones de Senior Notes a mercado con una implicación en flujo de US\$6.6 millones. Después de cancelar estas Notas, el saldo insoluto de la emisión es de US\$385.7 millones.

El 21 de septiembre de 2023, la agencia calificadora S&P Global Ratings informó a la emisora que ajustó al alza su calificación corporativa de 'B-' a 'B' por continua mejora de su desempeño operativo y financiero.

3: A partir del 2023, en el estado de resultados 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.

4T23

Observamos un cuarto trimestre con buenos factores de ocupación en todos nuestros segmentos. El tipo de cambio MXN/USD se ha apreciado en 13% TT, lo cual ha impactado negativamente los ingresos en MXN de los hoteles con tarifas cotizadas en dólares, principalmente Resorts ubicados en Quintana Roo y Baja California Sur.

La ocupación del trimestre fue del 68% con una tarifa disponible (ADR, por sus siglas en inglés) de \$1,990, resultando en una tarifa efectiva (RevPAR) de \$1,349, la cual es 3% mayor al 2022.

Los hoteles de playa (Resorts) tuvieron una ocupación del 79% (4pp vs 4T22) y una tarifa disponible de \$6,697, lo que resultó en una tarifa efectiva de \$5,275, la cual es 4% menor al 2022. La variación se debe principalmente a la fortaleza del peso frente al dólar (11% vs tipo de cambio promedio 4T22). Cuando comparamos el desempeño de estos hoteles usando como referencia las tarifas denominadas en USD, la misma ocupación con la tarifa disponible de US\$388 (+3% TT), resultó en una tarifa efectiva de US\$306, la cual es 9% mayor al 2022.

En el segmento de Upscale & Luxury se obtuvo una ocupación del 66% y una tarifa disponible de \$2,629, resultando en una tarifa efectiva de \$1,737, representando un incremento del 2% para 2022.

Los hoteles de ciudad en categoría Midscale & Economy reportaron una ocupación y tarifa disponible de 67% y \$1,264, respectivamente. Esto dio como resultado una tarifa efectiva de \$849, 8% mayor al mismo trimestre del 2022.

La fuerza de ventas de Lealtad registró un decremento en ventas netas del 1% TT comparable con los efectos de OTIS. Las ventas operativas netas de Fiesta Americana Vacation Club Access decrecieron 14% TT, lo que representa el 34% de las ventas operativas actuales, de \$314 millones a \$269 millones en el mismo periodo comparable. Cabe recordar que este producto no supone una afectación de inmuebles a tiempo compartido, por lo que su registro contable es distinto a las ventas derivadas de productos afectados. Las ventas operativas de FAVC (Fiesta Americana Vacation Club) y LARC (Live Aqua Residence Club) representaron el 56% de las ventas netas de nuestros productos de lealtad en el 4T23, disminuyendo 9% respecto del mismo periodo

del año anterior.

A partir del 2023, por el cumplimiento del 25 aniversario de nuestro Club Vacacional, Posadas decidió emitir una membresía especial en el mes de abril 2023 denominada FAVC 25th Edition, misma que ha tenido muy buena aceptación en el mercado. Las membresías vendidas en el periodo de abril a diciembre 2023 son 3,585. El reconocimiento del ingreso para las membresías FAVC 25th Edition se da en dos momentos atendiendo a los dos componentes de la membresía:

- Al momento de formalizar el contrato se reconocen 3/4 partes del valor de la membresía ya que la Entidad considera que a la firma del contrato, una vez entrada en vigor, se otorga el derecho al cliente por los puntos respaldados por la propiedad vacacional y se cumple la obligación de desempeño. Este reconocimiento es el mismo al utilizado para la membresía FAVC tradicional.
- El 25% restante se reconoce cuando el socio utiliza los Edition Points de regalo o expira su derecho al uso, es decir, una vez que se presta el servicio de hospedaje o cuando transcurre el periodo acordado en el contrato con el cliente para su devengamiento.

Lo anterior genera una reclasificación de ingreso y gasto por \$255 millones de pesos que se refleja en el pasivo diferido y en el activo diferido (incluyendo una cancelación de provisión de gasto) del ejercicio.

El saldo de la cartera de venta de membresías a plazos, al 31 de diciembre de 2023, fue de \$6,824 millones, representando un incremento del 5% en comparación con el año anterior.

Para el producto de Fiesta Americana Vacation Access, de acuerdo a la regla fiscal, el pago del impuesto ocurre al momento de la firma del contrato y la emisión de la factura, a diferencia del tratamiento contable que se difiere a cinco años. El beneficio del pago del impuesto anticipado se reflejó como un incremento en el activo diferido de cierre, en el balance.

## > Desarrollo de Hoteles

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 18 nuevos hoteles con 3,428 cuartos. De la inversión total para estos proyectos de \$14,332 millones (US\$848 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 11%. Asimismo, durante el trimestre abrimos los siguientes hoteles con un total de 457 cuartos: Grand Fiesta Americana Sumiya Cuernavaca, Gamma Puebla Hotel Señorial, One Irapuato y One Morelia Acueducto.

Las aperturas respecto de estos hoteles comenzarán durante el segundo semestre del 2024, y, de acuerdo a los compromisos asumidos por los propietarios de dichos inmuebles, se estima que estén en operación en su totalidad en el 2026. 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	5	1,183			5	1,183	34.5
Live Aqua Residence Club	1	33			1	33	1.0
Grand Fiesta Americana	1	600			1	600	17.5
Fiesta Americana	1	184			1	184	5.4
Curamoria Collection							
Fiesta Inn	1	40			1	40	1.2
Fiesta Inn Loft/Express							
Gamma	2	222			2	222	6.5
One	6	668			6	668	19.5
IOH							
Otros			1	498	1	498	14.5
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>2,930</b>	<b>1</b>	<b>498</b>	<b>18</b>	<b>3,428</b>	<b>100</b>

Concluimos el trimestre con un total de 200 hoteles y 30,446 habitaciones, en más de 60 destinos.

Aperturas U12M	No. de cuartos	Tipo de Contrato
Gamma Querétaro	116	Franquicia
Tres79	14	Franquicia
El Hotel Casona142	8	Franquicia
One Mazatlán Zona Dorada	144	Administrado
Gamma Los Cabos	33	Franquicia
Kempinski Cancún	363	Franquicia
Fiesta Inn Mazatlán Zona Dorada	138	Administrado
One Irapuato	126	Franquicia
Gamma Puebla Hotel Señorial	78	Franquicia
One Morelia Acueducto	90	Franquicia
Grand Fiesta Americana Sumiya Cuernavaca	163	Administrado
<b>Total</b>	<b>1,273</b>	

En el 1T del 2024, dejaremos de operar dos hoteles: IOH Mérida MID Center y Gamma Acapulco Copacabana.

## > EBITDA

El EBITDA NIIF-16 en el 4T23 fue de \$420 millones, mientras que en el mismo trimestre del año anterior fue de \$364 millones.

## > Resultado Integral de Financiamiento

Al cierre del trimestre (U12M), la cobertura de intereses netos fue de 4.1 veces, cuando en el 4T22 fue de 3.1 veces.

La deuda neta EBITDA del trimestre es de 4.2 veces, mientras que en el mismo periodo del año anterior era de 5.5 veces.

La pérdida cambiaria en el 4T23 fue de \$250 millones (incluyendo arrendamientos) como resultado de la apreciación del MXN/USD de 4.7% respecto del cierre del trimestre inmediato anterior. A nivel acumulado la ganancia cambiaria fue de \$832 millones. Comparado con el mismo periodo del año anterior (31 de diciembre 2023 vs. 31 de diciembre 2022), el tipo de cambio de cierre se apreció 12.7%, MXN\$2.47.

Concepto	4T23	4T22	2023	2022
<b>Intereses ganados</b>	(31,146)	(27,080)	(112,832)	(59,783)
<b>Intereses devengados</b>	97,377	87,187	379,394	337,949
<b>Pérdida (Util.) cambiaria</b>	(193,586)	(239,650)	(622,062)	(319,404)
<b>(Utilidad) Perdida en Cambios Arrendamientos</b>	(56,530)	(80,091)	(210,330)	(107,199)
<b>Intereses Devengados Arrendamientos</b>	71,762	70,595	279,680	293,402
<b>Otros gastos (productos) financieros</b>	(9,324)	0	(19,342)	(107,972)
<b>Otros gastos financieros</b>	17,714	17,005	69,006	94,904
<b>Total RIF</b>	<b>(103,734)</b>	<b>(172,034)</b>	<b>(236,487)</b>	<b>131,897</b>

Cifras en miles de pesos

## > Gastos de Capital

Para 2023, los gastos de capital ascendieron a \$339 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 \$368 millones, mientras que en el mismo trimestre del año anterior fue de \$127 millones. Para los doce meses la utilidad ascendió a \$1,006 millones, mientras que en el 2022 fueron \$217 millones.

## > Endeudamiento

Concepto (cifras en millones)	4T23		4T22	
	US\$	MXN	US\$	MXN
<b>Tipo de cambio (fdp)</b>		16.8935		19.3615
<b>EBITDA BAU U12M</b>		1,087		865
<b>Venta de activos</b>				
<b>EBITDA con ventas</b>		1,087		865
<b>Efectivo</b>		1,841		1,939
<b>Endeudamiento:</b>				
<b>Intereses</b>		0		0
<b>Senior Notes 2027</b>	386	6,516	393	7,614
<b>Crédito con garantía</b>				
<b>Subsidiaria</b>	6	102	7	136
<b>Gastos de emisión (NIIF)</b>		(219)		(272)
<b>Total</b>	392	6,398	400	7,478
<b>Deuda neta a EBITDA</b>		<b>4.2</b>		<b>6.4</b>
<b>Pasivo por arrendamiento</b>		2,865		3,018
<b>Arrendamientos U12M</b>		698		698
<b>Deuda neta a EBITDA (NIIF)</b>		<b>4.2</b>		<b>5.5</b>

El saldo insoluto al 4T23 de los "Senior Notes Due 2027" es de US\$385,700,000 después de haber recomprado a mercado US\$3,523,128 durante el trimestre y US\$7,535,022 durante el 2023. Las Notas recompradas fueron canceladas. Dicho pasivo se presenta a largo plazo.

Al 4T23 el saldo del crédito a nivel subsidiaria de \$210 millones para el hotel Fiesta Americana Mérida, contratado en junio de 2017, asciende a \$102 millones, después de amortizar \$8 millones en el trimestre. El saldo insoluto se encuentra registrado en el corto plazo ya que el crédito vence en junio de 2024.

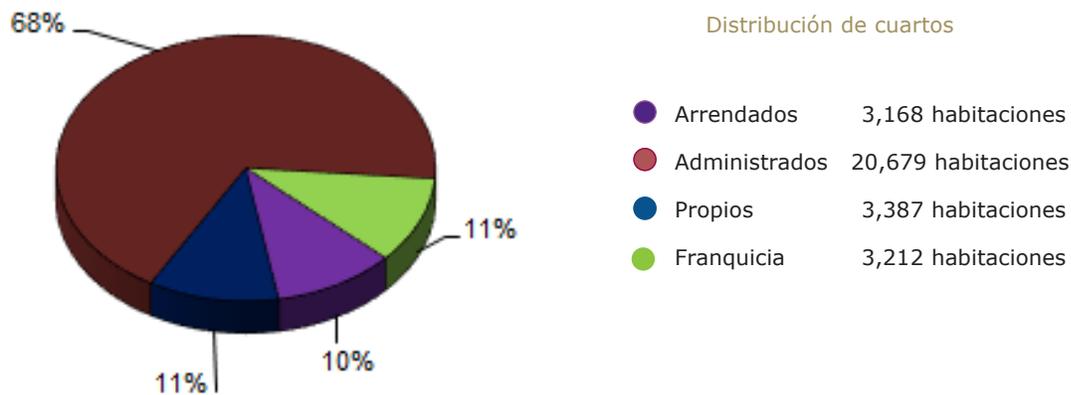
Nuestra calificación corporativa por parte de S&P Global es "B" con perspectiva estable.

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: Anne Milne [anne.milne@bofa.com](mailto:anne.milne@bofa.com) (1-646) 855-4096
- BCP Securities, LLC, analista: Ben Hough [bhough@bcpsecurities.com](mailto:bhough@bcpsecurities.com) (1-203) 629 2181

> Grupo Posadas al 31 de diciembre de 2023.

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 200 hoteles y 30,446 cuartos propios, arrendados, franquiciados y administrados en los destinos de ciudad y playa más importantes y visitados en México. El 86% de los cuartos se encuentran en destinos de ciudad y el 14% 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 Exploreal, 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	9	2,073			9	2,073
Curamoria	7	156			7	156
Fiesta Americana	14	3,951			14	3,951
The Exploreal	2	96			2	96
FAVC	5	1,774			5	1,774
IOH	1	136			1	136
Fiesta Inn	71	10,316			71	10,316
Fiesta Inn Loft	4	388			4	388
Fiesta Inn Express	3	378			3	378
Gamma	25	3,202			25	3,202
One	51	6,380			51	6,380
Kempinski	1	363			1	363
<b>Total</b>	<b>199</b>	<b>30,099</b>	<b>1</b>	<b>347</b>	<b>200</b>	<b>30,446</b>
%		99%		1%		100%

> Estado de Resultados NIIF (millones de pesos)

Concepto	4T23		4T22		Var %	2023		2022		Var %
	\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Ingresos Totales	2,484.4	100.0	2,799.4	100.0	(11.3)	10,467.8	100.0	10,313.1	100.0	1.5
<b>Hoteles Propios y Arrendados</b>										
Ingresos	1,245.3	100.0	1,238.5	100.0	0.6	4,782.6	100.0	4,429.9	100.0	8.0
Costo Directo	996.0	80.0	948.5	76.6	5.0	3,858.8	80.7	3,473.7	78.4	11.1
Contribución NIIF	249.4	20.0	290.0	23.4	(14.0)	923.9	19.3	956.2	21.6	(3.4)
<b>Administración</b>										
Ingresos (1)	580.7	62.2	627.7	62.2	(7.5)	2,541.1	66.9	2,361.9	65.7	7.6
Ingresos Publicidad y Mercadotecia	88.1	9.4	101.6	10.1	(13.3)	309.9	8.2	293.4	8.2	5.6
Ingresos Servicios Centralizados	265.4	28.4	279.6	27.7	(5.1)	948.7	25.0	941.8	26.2	0.7
Total Ingresos Administración	934.2	100.0	1,008.9	100.0	(7.4)	3,799.6	100.0	3,597.0	100.0	5.6
Costo Directo (1)	318.4	34.1	336.6	33.4	(5.4)	1,518.6	40.0	1,572.8	43.7	(3.4)
Costo Publicidad y Mecadotecnia	88.1	9.4	101.6	10.1	(13.3)	309.9	8.2	293.4	8.2	5.6
Costo Servicios Centralizados	265.3	28.4	279.4	27.7	(5.0)	948.1	25.0	938.7	26.1	1.0
Total Costo Administración	671.8	71.9	717.6	71.1	(6.4)	2,776.6	73.1	2,804.9	78.0	(1.0)
Contribución NIIF Administración	262.4	28.1	291.3	28.9	(9.9)	1,023.1	26.9	792.1	22.0	29.2
Contribución NIIF Sin Gasto Recuperable	262.4	45.2	291.1	46.4	(9.9)	1,022.6	40.2	789.1	33.4	29.6
<b>Propiedades Vacacionales 25th edition (2)</b>										
Ingresos	538.1	100.0	533.0	100.0	1.0	2,057.3	100.0	2,208.7	100.0	(6.9)
Costo Directo	346.5	64.4	443.7	83.2	(21.9)	1,608.3	78.2	1,816.2	82.2	(11.4)
Contribución NIIF	191.6	35.6	89.3	16.8	114.5	448.9	21.8	392.5	17.8	14.4
<b>Propiedades Vacacionales</b>										
Ingresos	283.6	100.0	533.0	100.0	(46.8)	1,802.8	100.0	2,208.7	100.0	(18.4)
Costo Directo	92.0	32.4	443.7	83.2	(79.3)	1,353.9	75.1	1,816.2	82.2	(25.5)
Contribución NIIF	191.6	67.6	89.3	16.8	114.5	448.9	24.9	392.5	17.8	14.4
<b>Otros Negocios (3)</b>										
Ingresos	21.1	100.0	19.0	100.0	11.2	82.7	100.0	77.6	100.0	6.6
Costo Directo	5.5	25.9	5.7	30.1	(4.3)	29.7	35.9	27.2	35.1	9.0
Contribución NIIF	15.7	74.1	13.3	69.9	17.9	53.0	64.1	50.3	64.9	5.3
Gastos Corporativos	117.7	4.7	193.2	6.9	(39.1)	453.5	4.3	507.5	4.9	(10.6)
Depreciación/Amortización y Deterioro	262.7	10.6	236.8	8.5	11.0	930.5	8.9	878.3	8.5	5.9
Otros (Ingresos) y Gastos	(8.6)	(0.3)	(14.5)	(0.5)	(40.8)	(10.0)	(0.1)	(20.6)	(0.2)	(51.2)
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	347.3	14.0	268.4	9.6	29.4	1,074.9	10.3	825.9	8.0	30.1
<b>EBITDA</b>	<b>610.0</b>	<b>24.6</b>	<b>505.2</b>	<b>18.0</b>	<b>20.7</b>	<b>2,005.4</b>	<b>19.2</b>	<b>1,704.2</b>	<b>16.5</b>	<b>17.7</b>
Operaciones especiales	(189.7)	(7.6)	(141.2)	(5.0)	34.3	(219.6)	(2.1)	(141.2)	(1.4)	55.5
<b>EBITDA NIIF</b>	<b>420.3</b>	<b>16.9</b>	<b>364.0</b>	<b>13.0</b>	<b>15.5</b>	<b>1,785.8</b>	<b>17.1</b>	<b>1,563.0</b>	<b>15.2</b>	<b>14.3</b>
Resultado Integral de Financiamiento	(103.7)	(4.2)	(172.0)	(6.1)	(39.7)	(236.5)	(2.3)	131.9	1.3	na
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Partidas en Resultado de Cias. Afiliadas	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>261.3</b>	<b>10.5</b>	<b>299.3</b>	<b>10.7</b>	<b>(12.7)</b>	<b>1,091.8</b>	<b>10.4</b>	<b>552.8</b>	<b>5.4</b>	<b>97.5</b>
Operaciones discontinuas	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
ISR	0.0	0.0	10.3	0.4	na	8.5	0.1	37.9	0.4	(77.6)
Impuesto Diferido	(112.2)	(4.5)	157.2	5.6	na	65.4	0.6	292.2	2.8	(77.6)
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>373.6</b>	<b>15.0</b>	<b>131.8</b>	<b>4.7</b>	<b>183.5</b>	<b>1,017.9</b>	<b>9.7</b>	<b>222.7</b>	<b>2.2</b>	<b>357.0</b>
<b>Interés Minoritario</b>	<b>5.3</b>	<b>0.2</b>	<b>4.4</b>	<b>0.2</b>	<b>20.3</b>	<b>11.7</b>	<b>0.1</b>	<b>5.4</b>	<b>0.1</b>	<b>118.3</b>
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>368.2</b>	<b>14.8</b>	<b>127.3</b>	<b>4.5</b>	<b>189.2</b>	<b>1,006.2</b>	<b>9.6</b>	<b>217.4</b>	<b>2.1</b>	<b>362.9</b>

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

> Balance General Consolidado al 31 de diciembre 2023 y 31 de Diciembre de 2022 - NIIF  
(millones de pesos)

CONCEPTO	DIC-23	%	DIC- 22	%	VAR. %
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activos Circulantes</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,841.2	10.1	1,938.9	10.8	(5.0)
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,877.0	15.8	2,852.7	15.9	0.9
Impuestos por recuperar	-	0.0	-	-	-
Otros activos financieros	-	0.0	-	-	-
Inventarios	304.2	1.7	200.5	1.1	51.7
Otros activos no financieros	177.7	1.0	213.1	1.2	(16.6)
<b>Subtotal de activos circulantes</b>	<b>5,200.1</b>	<b>28.5</b>	<b>5,205.3</b>	<b>29.0</b>	<b>(0.1)</b>
Activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	-	-
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>5,200.1</b>	<b>28.5</b>	<b>5,205.3</b>	<b>29.0</b>	<b>(0.1)</b>
<b>Activos No Circulantes</b>					
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,696.1	25.7	4,427.8	24.7	6.1
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	3,761.4	20.6	3,904.4	21.8	(3.7)
Activos por derecho de uso	2,646.3	14.5	2,666.0	14.9	(0.7)
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	803.1	4.4	538.4	3.0	49.2
Activos por impuestos diferidos	1,013.9	5.6	1,077.9	6.0	(5.9)
Otros activos no financieros no circulantes	-	0.0	-	-	-
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>13,049.8</b>	<b>71.5</b>	<b>12,743.6</b>	<b>71.0</b>	<b>2.4</b>
<b>Total de activos</b>	<b>18,249.9</b>	<b>100.0</b>	<b>17,948.9</b>	<b>100.0</b>	<b>1.7</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivos Circulante</b>					
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,326.2	12.7	2,667.8	14.9	(12.8)
Impuestos por pagar a corto plazo	0.0	0.0	412.1	2.3	(100.0)
Otros pasivos financieros a corto plazo	100.5	0.6	33.8	0.2	197.4
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	419.9	2.3	424.5	2.4	(1.1)
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,407.9	7.7	1,263.3	7.0	11.4
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	204.2	1.1	188.3	1.0	8.5
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>4,458.7</b>	<b>24.4</b>	<b>4,989.8</b>	<b>27.8</b>	<b>(10.6)</b>
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	0.0	-
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>4,458.7</b>	<b>24.4</b>	<b>4,989.8</b>	<b>27.8</b>	<b>(10.6)</b>
<b>Pasivos Largo Plazo</b>					
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,774.8	9.7	715.7	4.0	148.0
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	2,444.9	13.4	2,593.0	14.4	(5.7)
Créditos bancarios a largo plazo		0.0	100.0	0.6	(100.0)
Créditos bursátiles a largo plazo	6,297.6	34.5	7,343.6	40.9	(14.2)
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>6,297.6</b>	<b>34.5</b>	<b>7,443.6</b>	<b>41.5</b>	<b>(15.4)</b>
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	321.6	1.8	297.0	1.7	8.3
Otras provisiones a largo plazo	-	0.0	-	-	-
<b>Total provisiones a largo plazo</b>	<b>321.6</b>	<b>1.8</b>	<b>297.0</b>	<b>1.7</b>	<b>8.3</b>
Pasivo por impuestos diferidos	684.9	3.8	654.7	3.6	4.6
<b>Total de pasivos a Largo plazo</b>	<b>11,523.8</b>	<b>63.1</b>	<b>11,704.0</b>	<b>65.2</b>	<b>(1.5)</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>15,982.5</b>	<b>87.6</b>	<b>16,693.8</b>	<b>93.0</b>	<b>(4.3)</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Total de la participación controladora	2,076.7	11.4	1,076.2	6.0	93.0
Participación no controladora	190.7	1.0	178.8	1.0	6.7
<b>Total de capital contable</b>	<b>2,267.4</b>	<b>12.4</b>	<b>1,255.0</b>	<b>7.0</b>	<b>80.7</b>
<b>Total de capital contable y pasivos</b>	<b>18,249.9</b>	<b>100.0</b>	<b>17,948.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1.7</b>

## >Estados Consolidados de Flujo de Efectivo - NIIF

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	4T23	4T22
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	1,017.9	222.7
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		
Operaciones discontinuas	0.0	0.0
Impuestos a la utilidad	73.9	330.1
Ingresos y gastos financieros, neto	581.5	446.5
Gastos de depreciación y amortización	958.6	878.3
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(1,176.9)	(590.9)
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0.0	0.0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(2.1)	(1.7)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0.0	0.0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(103.7)	(8.3)
Disminución (incremento) de clientes	(313.2)	(463.0)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(251.4)	142.5
Incremento (disminución) de proveedores	(141.1)	173.0
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	1,047.2	632.6
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	(6.4)
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	672.8	1,532.6
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,690.7	1,755.4
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	416.9	557.8
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,273.8	1,197.6
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0.0	0.0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	5.1	4.6
Compras de propiedades, planta y equipo	293.0	189.6
Compras de activos intangibles	46.2	46.3
Intereses cobrados	112.8	59.8
Otras entradas (salidas) de efectivo	42.8	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(178.5)	(171.5)
Importes procedentes de préstamos	0.0	0.0
Reembolsos de préstamos	145.7	23.5
Pagos de pasivos por arrendamientos	698.3	692.7
Dividendos Pagados	0.0	0.0
Intereses pagados	348.9	331.1
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	(1,193.0)	(1,047.3)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(97.7)	(21.2)
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	(97.7)	(21.2)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,938.9	1,960.1
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,841.2	1,938.9