

POSADAS®



Resultados Operativos y Financieros: Primer trimestre 2024



Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Ciudad de México, 25 de abril 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 63%, un punto porcentual menos en comparación con el año anterior.
- La tarifa efectiva se incrementó en 1% a pesar de la fortaleza del peso vs el dólar (8% TT).
- Los ingresos para el 1T24 fueron \$2,702¹ millones, 1% menos TT.
- El EBITDA en el trimestre fue de \$496 millones, 3% menor TT, de acuerdo con la NIIF 16.
- Utilidad neta mayoritaria de \$70 millones. En el mismo periodo, hemos tenido una ganancia cambiaria de \$66 millones.
- Nuestro plan de desarrollo contempla 21 nuevos hoteles con 3,719 cuartos representando 12% nuevos cuartos.
- El saldo en caja al 31 de marzo de 2024 era de \$2,001 millones, 19% mayor al 1T23, de los cuales aproximadamente el 70% denominado en USD.

Millones de pesos al 31 de marzo 2024	1T24		Var. AA %
	\$	%	
Ingresos Totales	2,702.5	100	(1.0)
Resultado de Operación	303.3	11.2	1.6
EBITDA	496.4	18.4	(2.8)

Acontecimientos Relevantes:

Observamos un primer trimestre con buenos factores de ocupación en todos nuestros segmentos. El tipo de cambio MXN/USD se ha apreciado en 8% TT, lo cual ha impactado negativamente los ingresos en MXN de los hoteles con tarifas cotizadas en dólares, principalmente Resorts ubicados en destinos de playa.

La ocupación del trimestre fue del 63% con una tarifa disponible (ADR, por sus siglas en inglés) de \$2,174, resultando en una tarifa efectiva (RevPAR) de \$1,360, la cual es 1% mayor al 1T23.

Los hoteles de playa (Resorts) tuvieron una ocupación del 84% (+1pp vs 1T23) y una tarifa disponible de \$7,737, lo que resultó en una tarifa efectiva de \$6,476, la cual es 2% menor al 1T23. La variación se debe principalmente a la fortaleza del peso frente al dólar (8% vs tipo de cambio promedio 1T23). Cuando comparamos el desempeño de estos hoteles usando como referencia las tarifas denominadas en USD, la misma ocupación con la tarifa disponible de US\$456 (+6% TT), resultó en una tarifa efectiva de US\$381, la cual es 6% mayor al 1T23.

En el segmento de Upscale & Luxury se obtuvo una ocupación del 58% y una tarifa disponible de \$2,634, resultando en una tarifa efectiva de \$1,537, representando un desempeño similar al del 1T23.

Los hoteles de ciudad en categoría Midscale & Economy reportaron una ocupación y tarifa disponible de 62% y \$1,284, respectivamente. Esto dio como resultado una tarifa efectiva de \$791, 5% mayor al mismo trimestre del 2023.

La fuerza de ventas de Lealtad registró un comportamiento en ventas netas similar al del mismo periodo TT. Es importante destacar que las 20 salas de ventas ubicadas en diferentes puntos del país compensaron la falta de generación de ventas por el cierre temporal de la sala ubicada en el hotel Fiesta Americana Condesa Acapulco. Al comparar las ventas en USD, observamos un incremento de 3%, TT.

Las ventas operativas netas de Access Fiesta Rewards se mantuvieron TT, lo que representa el 46% de las ventas operativas actuales, de \$267 millones para ambos periodos comparables.

1: Incluyendo \$327.1 millones de ingresos por gastos recuperables de terceros relacionados con publicidad, mercadotecnia, comisiones y servicios centralizados.

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 54% de las ventas netas de nuestros productos de lealtad en el 1T24, disminuyendo marginalmente respecto del mismo periodo del año anterior. Las ventas netas en dólares tuvieron un crecimiento del 3%.

El saldo de la cartera por cobrar de venta de membresías a plazos, al 31 de marzo de 2024, fue de \$6,929 millones, representando un incremento del 5.2% en comparación con el año anterior.

El proyecto de remodelación del hotel Fiesta Americana Condesa Acapulco será de \$670 mdp aproximadamente, de los cuales Posadas financiará el 15%, el monto restante será cubierto por las pólizas de seguro. El proyecto tiene una fecha de apertura parcial para octubre 2024, donde se planea abrir áreas comunes y 10 pisos del hotel. Los siguientes 9 pisos se abrirán antes de terminar el 1T25.

> Desarrollo de Hoteles

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 21 nuevos hoteles con 3,719 cuartos. De la inversión total para estos proyectos de \$14,527 millones (US\$871 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 12%. Cabe destacar que el 65% de estos cuartos corresponden a destinos de playa.

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	1,176			5	1,176	31.6
Live Aqua Residence Club	1	33			1	33	0.9
Grand Fiesta Americana	1	600			1	600	16.1
Fiesta Americana	2	324			2	324	8.7
Curamoria Collection	1	50			1	50	1.3
Fiesta Inn	1	40			1	40	1.1
Fiesta Inn Loft/Express							
Gamma	2	222			2	222	6.0
One	7	776			7	776	20.9
IOH							
Otros			1	498	1	498	14.5
Total	20	3,221	1	498	21	3,719	100

Concluimos el trimestre con un total de 197 hoteles y 29,849 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
Sumiya Cuernavaca	163	Administrado
Total	1,273	

En el 1T24, dejamos de operar los siguientes tres hoteles: IOH Mérida MID Center, Gamma Acapulco Copacabana e Ilo Rojo San Miguel de Allende.

> EBITDA

El EBITDA NIIF-16 en el 1T24 fue de \$496 millones, mientras que en el mismo trimestre del año anterior fue de \$510 millones.

> Resultado Integral de Financiamiento

Al cierre del trimestre (U12M), la cobertura de intereses netos fue de 3.7 veces, cuando en el 1T23 fue de 4.0 veces.

La deuda neta EBITDA del trimestre es de 4.1 veces, mientras que en el mismo periodo del año anterior era de 5.2 veces.

La ganancia cambiaria en el 1T24 fue de \$66 millones (incluyendo arrendamientos) como resultado de la apreciación del MXN/USD de 1.3% respecto del cierre del trimestre inmediato anterior. Comparado con el mismo periodo del año anterior (31 de marzo 2024 vs. 31 de marzo 2023), el tipo de cambio de cierre se apreció 7.9%, registrando una ganancia cambiaria de \$401 millones para el 1T23.

Concepto	1T24	1T23
Intereses ganados	(34,159)	(32,174)
Intereses devengados	123,099	98,285
Pérdida (Util.) cambiaria	(45,304)	(291,422)
(Utilidad) Perdida en Cambios Arrendamientos	(20,704)	(109,637)
Intereses Devengados Arrendamientos	77,825	70,368
Otros gastos (productos) financieros	(6,230)	0
Otros gastos financieros	15,185	16,585
Total RIF	109,712	(247,995)

Cifras en miles de pesos

> Gastos de Capital

Para 2024, los gastos de capital ascendieron a \$66 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 \$70 millones, mientras que en el mismo trimestre del año anterior fue de \$279 millones.

> Endeudamiento

Concepto (cifras en millones)	1T24		1T23	
	US\$	MXN	US\$	MXN
Tipo de cambio (fdp)		16.6780		18.1052
EBITDA BAU U12M		1,063		1,047
Venta de activos				
EBITDA con ventas		1,063		1,047
Efectivo		2,001		1,682
Endeudamiento:				
Intereses		117		94
Senior Notes 2027	381	6,349	393	7,120
Crédito con garantía				
Subsidiaria	6	93	7	127
Gastos de emisión (NIIF)		(209)		(260)
Total	386	6,351	400	7,081
Deuda neta a EBITDA		4.1		5.2
Pasivo por arrendamiento		3,211		2,997
Arrendamientos U12M		708		700
Deuda neta a EBITDA (NIIF)		4.3		4.8

El saldo insoluto al 1T24 de los "Senior Notes Due 2027" es de US\$380.7 millones después de haber recomprado a mercado US\$5.0 millones durante el trimestre. Las Notas recompradas fueron canceladas. Dicho pasivo se presenta a largo plazo.

Al 1T24 el saldo del crédito a nivel subsidiaria de \$210 millones para el hotel Fiesta Americana Mérida, que a la fecha asciende a \$93 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, el cual está siendo refinanciado previo a su vencimiento.

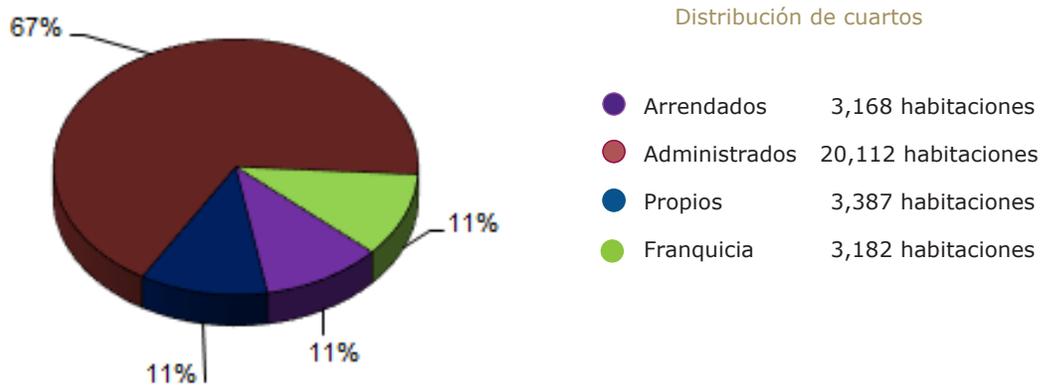
Nuestra calificación corporativa por parte de S&P Global es "B" con perspectiva estable.

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 (1-646) 855-4096
- BCP Securities, LLC, analista: Ben Hough bhough@bcpsecurities.com (1-203) 629 2181

> Grupo Posadas al 31 de marzo de 2024.

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 197 hoteles y 29,849 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 Exploreat, 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	6	126			6	126
Fiesta Americana	14	3,951			14	3,951
The Exploreat	2	96			2	96
FAVC	5	1,774			5	1,774
Fiesta Inn	71	10,316			71	10,316
Fiesta Inn Loft	4	388			4	388
Fiesta Inn Express	3	378			3	378
Gamma	24	2,771			24	2,771
One	51	6,380			51	6,380
Kempinski	1	363			1	363
Total	196	29,502	1	347	197	29,849
%		99%		1%		100%

> Estado de Resultados NIIF (millones de pesos)

Concepto	1T24		1T23		Var %
	\$	%	\$	%	
Ingresos Totales	2,702.5	100.0	2,729.2	100.0	(1.0)
Hoteles Propios y Arrendados					
Ingresos	1,295.2	100.0	1,286.4	100.0	0.7
Costo Directo	1,006.0	77.7	988.0	76.8	1.8
Contribución NIIF	289.2	22.3	298.5	23.2	(3.1)
Administración					
Ingresos	682.4	67.6	662.2	68.3	3.1
Ingresos Publicidad y Mercadotecnia	82.2	8.1	76.0	7.8	8.2
Ingresos Servicios Centralizados	244.9	24.3	231.1	23.8	6.0
Total Ingresos Administración	1,009.5	100.0	969.2	100.0	4.2
Costo Directo	397.2	39.3	386.7	39.9	2.7
Costo Publicidad y Mecadotecnia	82.2	8.1	76.0	7.8	8.2
Costo Servicios Centralizados	242.7	24.0	230.9	23.8	5.1
Total Costo Administración	722.1	71.5	693.5	71.6	4.1
Contribución NIIF Administración	287.4	28.5	275.7	28.4	4.3
Contribución NIIF Sin Gasto Recuperable	285.2	41.8	275.5	41.6	3.5
Propiedades Vacacionales					
Ingresos	375.4	100.0	453.6	100.0	(17.2)
Costo Directo	338.3	90.1	407.8	89.9	(17.0)
Contribución NIIF	37.1	9.9	45.8	10.1	(18.9)
Otros Negocios (1)					
Ingresos	22.3	100.0	20.0	100.0	11.4
Costo Directo	7.8	34.9	7.0	35.0	10.9
Contribución NIIF	14.5	65.1	13.0	65.0	11.7
Gastos Corporativos	118.5	4.4	116.7	4.3	1.6
Depreciación/Amortización y Deterioro	218.1	8.1	222.0	8.1	(1.8)
Otros (Ingresos) y Gastos	(11.7)	(0.4)	(4.3)	(0.2)	174.6
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	303.3	11.2	298.5	10.9	1.6
EBITDA	521.4	19.3	520.5	19.1	0.2
Operaciones especiales	(25.0)	(0.9)	(10.0)	(0.4)	150.0
EBITDA NIIF	496.4	18.4	510.5	18.7	(2.8)
Resultado Integral de Financiamiento	109.7	4.1	(248.0)	(9.1)	na
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	168.6	6.2	536.5	19.7	(68.6)
Operaciones discontinuas	0.0	0.0	0.0	0.0	na
ISR	1.9	0.1	6.1	0.2	(69.1)
Impuesto Diferido	93.8	3.5	246.6	9.0	(61.9)
Utilidad Neta Consolidada	72.9	2.7	283.8	10.4	(74.3)
Interés Minoritario	3.2	0.1	4.6	0.2	(30.2)
Resultado Neto Mayoritario	69.7	2.6	279.2	10.2	(75.0)

(1) Incluye las operaciones de terceros correspondientes a Konexo y Conectum.

> Balance General Consolidado al 31 de marzo 2024 y 31 de Diciembre de 2023 - NIIF

(millones de pesos)

CONCEPTO	MAR-24	%	DIC- 23	%	VAR. %
ACTIVO					
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,001.1	10.6	1,841.2	10.1	8.7
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,220.2	17.0	2,877.0	15.8	11.9
Impuestos por recuperar	-	0.0	-	-	-
Otros activos financieros	-	0.0	-	-	-
Inventarios	315.9	1.7	304.2	1.7	3.8
Otros activos no financieros	190.2	1.0	177.7	1.0	7.0
Subtotal de activos circulantes	5,727.3	30.2	5,200.1	28.5	10.1
Activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	-	-
Total de activos circulantes	5,727.3	30.2	5,200.1	28.5	10.1
Activos No Circulantes					
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,667.9	24.6	4,696.1	25.7	(0.6)
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	3,742.6	19.7	3,761.4	20.6	(0.5)
Activos por derecho de uso	2,997.7	15.8	2,646.3	14.5	13.3
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	777.3	4.1	803.1	4.4	(3.2)
Activos por impuestos diferidos	920.0	4.9	1,013.9	5.6	(9.3)
Otros activos no financieros no circulantes	-	0.0	-	-	-
Total de activos no circulantes	13,234.6	69.8	13,049.8	71.5	1.4
Total de activos	18,961.9	100.0	18,249.9	100.0	3.9
PASIVO					
Pasivos Circulante					
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,687.9	14.2	2,326.2	12.7	15.5
Impuestos por pagar a corto plazo	1.1	0.0	0.0	0.0	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	91.8	0.5	100.5	0.6	(8.7)
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	417.5	2.2	419.9	2.3	(0.6)
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,500.5	7.9	1,407.9	7.7	6.6
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	146.5	0.8	204.2	1.1	(28.3)
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,845.2	25.6	4,458.7	24.4	8.7
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	0.0	-
Total de pasivos circulantes	4,845.2	25.6	4,458.7	24.4	8.7
Pasivos Largo Plazo					
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,825.6	9.6	1,774.8	9.7	2.9
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	2,793.6	14.7	2,444.9	13.4	14.3
Créditos bancarios a largo plazo		0.0		0.0	-
Créditos bursátiles a largo plazo	6,141.8	32.4	6,297.6	34.5	(2.5)
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,141.8	32.4	6,297.6	34.5	(2.5)
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	336.8	1.8	321.6	1.8	4.7
Otras provisiones a largo plazo	-	0.0	-	-	-
Total provisiones a largo plazo	336.8	1.8	321.6	1.8	4.7
Pasivo por impuestos diferidos	678.8	3.6	684.9	3.8	(0.9)
Total de pasivos a Largo plazo	11,776.6	62.1	11,523.8	63.1	2.2
Total pasivos	16,621.8	87.7	15,982.5	87.6	4.0
CAPITAL CONTABLE					
Total de la participación controladora	2,146.2	11.3	2,076.7	11.4	3.3
Participación no controladora	193.9	1.0	190.7	1.0	1.7
Total de capital contable	2,340.1	12.3	2,267.4	12.4	3.2
Total de capital contable y pasivos	18,961.9	100.0	18,249.9	100.0	3.9

>Estados Consolidados de Flujo de Efectivo - NIIF

(Millones de pesos del 1° de Marzo al 31 de marzo 2024 y 2023)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	1T24	1T23
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	72.9	283.8
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		
Operaciones discontinuas	0.0	0.0
Impuestos a la utilidad	95.7	252.7
Ingresos y gastos financieros, neto	171.4	148.6
Gastos de depreciación y amortización	218.1	222.0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(103.4)	(603.7)
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0.0	0.0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(0.8)	(0.4)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0.0	0.0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(11.7)	22.2
Disminución (incremento) de clientes	(159.0)	(81.9)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(156.7)	(131.4)
Incremento (disminución) de proveedores	92.2	(121.2)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	250.5	372.1
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)	396.4	79.1
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	469.3	362.8
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0.3	416.1
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	469.0	(53.3)
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0.0	0.0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	1.2	1.1
Compras de propiedades, planta y equipo	51.5	40.6
Compras de activos intangibles	14.5	8.2
Intereses cobrados	34.2	32.2
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(30.6)	(15.6)
Importes procedentes de préstamos	0.0	0.0
Reembolsos de préstamos	86.5	8.1
Pagos de pasivos por arrendamientos	188.4	177.1
Dividendos Pagados	0.0	0.0
Intereses pagados	3.7	3.1
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	(278.5)	(188.2)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	159.9	(257.1)
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	159.9	(257.1)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,841.2	1,938.9
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,001.1	1,681.8