

POSADAS®



Resultados Operativos y Financieros: Segundo trimestre 2024



Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Ciudad de México, 25 de julio 2024.

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 de 5% en tarifa promedio disponible con un factor de ocupación de 63%.
- La tarifa efectiva se incrementó en 1%.
- Los ingresos para el 2T24 fueron \$2,600¹ millones, 6% menos TT.
- El EBITDA en el trimestre fue de \$480 millones, 12% menor TT, de acuerdo con la NIIF 16.
- Nuestro plan de desarrollo contempla 24 nuevos hoteles con 4,098 cuartos representando 14% nuevos cuartos.
- El saldo en caja al 30 de junio de 2024 era de \$1,906 millones, 28% mayor al 2T23, de los cuales aproximadamente el 75% denominado en USD.

Millones de pesos al 30 de junio 2024	2T24		Var. AA %
	\$	%	
Ingresos Totales	2,599.7	100	(6.0)
Resultado de Operación	289.4	11.1	(13.2)
EBITDA	479.9	18.5	(12.0)

Acontecimientos Relevantes:

Observamos un segundo trimestre con factores de ocupación menores a los del mismo periodo comparable en todos nuestros segmentos pero con crecimiento en tarifa efectiva.

La ocupación del trimestre fue del 63% con una tarifa disponible (ADR, por sus siglas en inglés) de \$2,054, resultando en una tarifa efectiva (RevPAR) de \$1,303, la cual es 1% mayor al 2T23.

Los hoteles de playa (Resorts) tuvieron una ocupación del 74% (-7pp vs 2T23) y una tarifa disponible de \$6,931, lo que resultó en una tarifa efectiva de \$5,128, la cual es 7% menor al 2T23. El tipo de cambio promedio trimestre vs trimestre tuvo una afectación de -3% afectando tarifa promedio y tarifa efectiva en pesos.

En el segmento de Upscale & Luxury se obtuvo una ocupación del 59% y una tarifa disponible de \$2,661, resultando en una tarifa efectiva de \$1,560, representando un desempeño 2% mayor al del 2T23.

El mes de mayo tuvo un menor dinamismo corporativo (individuales de negocio y grupos), debido principalmente al proceso electoral que se llevó a cabo el 2 de junio.

Los hoteles de ciudad en categoría Midscale & Economy reportaron una ocupación y tarifa disponible de 64% y \$1,316, respectivamente. Esto dio como resultado una tarifa efectiva de \$839, 5% mayor al mismo trimestre del 2023.

Las ventas netas de Access Fiesta Rewards, excluyendo las ventas del hotel Fiesta Americana Condesa Acapulco, mantuvieron el mismo nivel del año anterior, lo que representa el 42% de las ventas operativas actuales, alcanzando \$258 millones.

Las ventas operativas de FAVC (Fiesta Americana Vacation Club) y LARC (Live Aqua Residence Club) representaron el 58% de las ventas netas de nuestros productos de lealtad en el 2T24, disminuyendo 6.3% respecto del mismo periodo del año anterior.

¹: Incluyendo \$287.7 millones de ingresos por gastos recuperables de terceros relacionados con publicidad, mercadotecnia, comisiones y servicios centralizados.

El saldo de la cartera por cobrar de venta de membresías al 30 de junio de 2024, fue de \$7,178 millones, representando un incremento del 8.8% en comparación con el año anterior. Cabe destacar que el 33% de la cartera se encuentra denominado en dólares (USD\$132 millones).

El proyecto de remodelación del hotel Fiesta Americana Condesa Acapulco considera una inversión de aproximadamente \$606 mdp, de los cuales Posadas financiará el 11%. El monto restante será cubierto por las pólizas de seguro. El proyecto tiene una fecha de apertura parcial durante el cuarto trimestre de 2024, donde se planea abrir áreas comunes y 10 pisos del hotel. Los siguientes 9 pisos se abrirán antes de terminar el 1T25. Al 30 de junio 2024, Posadas ha fondeado \$88 millones de la reconstrucción del hotel, cantidad que será reembolsada por las aseguradoras.

> Desarrollo de Hoteles

Al 30 de junio de 2024, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 24 nuevos hoteles con 4,098 cuartos. De la inversión total para estos proyectos de \$14,499 millones (US\$789 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 14%. Cabe destacar que el 62% 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	28.7
Live Aqua Residence Club	1	33			1	33	0.8
Grand Fiesta Americana	1	600			1	600	14.6
Fiesta Americana	2	324			2	324	7.9
Curamoria Collection	1	43			1	43	1.0
Fiesta Inn	2	179			2	179	4.4
Fiesta Inn Loft/Express							
Gamma	2	139			2	139	3.4
One	9	1,108			9	1,108	27.0
IOH							
Otros			1	496	1	496	12.1
Total	23	3,602	1	496	24	4,098	100

Concluimos el trimestre con un total de 197 hoteles y 29,767 habitaciones, en más de 60 destinos.

Aperturas U12M	No. de cuartos	Tipo de Contrato
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
Gamma Durango Plaza Vizcaya	113	Franquicia
Total	1,104	

En el 2T24, abrimos el hotel Gamma Durango y dejamos de operar el hotel Gamma Guadalajara Centro Histórico.

> EBITDA

El EBITDA NIIF-16 en el 2T24 fue de \$480 millones, mientras que en el mismo trimestre del año anterior fue de \$545 millones.

> Resultado Integral de Financiamiento

Al cierre del trimestre (U12M), la cobertura de intereses netos fue de 3.2 veces, cuando en el 2T23 fue de 5.4 veces.

La deuda neta EBITDA del trimestre es de 4.8 veces, mientras que en el mismo periodo del año anterior era de 4.3 veces.

La pérdida cambiaria en el 2T24 fue de \$479 millones (incluyendo arrendamientos) como resultado de la apreciación del MXN/USD de 10.2% respecto del cierre del trimestre inmediato anterior. Comparado con el mismo periodo del año anterior (30 de junio 2024 vs. 30 de junio 2023), el tipo de cambio de cierre se apreció 7.6%, registrando una pérdida cambiaria de \$413 millones para el 1S24.

Concepto	2T24	2T23	2024	2023
Intereses ganados	(33,496)	(26,761)	(67,656)	(58,936)
Intereses devengados	124,936	93,742	248,035	192,027
Pérdida (Util.) cambiaria	314,552	(261,044)	269,248	(552,465)
(Utilidad) Perdida en Cambios Arrendamientos	164,248	(87,886)	143,544	(197,524)
Intereses Devengados Arrendamientos	76,176	67,472	154,001	137,840
Otros gastos (productos) financieros	0	(3,932)	(6,230)	(3,932)
Otros gastos financieros	15,920	18,252	31,105	34,837
Total RIF	662,336	(200,157)	772,048	(448,152)

Cifras en miles de pesos

> Gastos de Capital

Para 2024, los gastos de capital ascendieron a \$222 millones, invertidos en hoteles, propiedades vacacionales y usos corporativos.

> Resultado Neto Mayoritario

Como resultado de lo anterior, la pérdida neta en el trimestre fue de \$250 millones, mientras que en el mismo trimestre del año anterior se registró una utilidad de \$394 millones.

> Endeudamiento

Concepto (cifras en millones)	2T24		2T23	
	US\$	MXN	US\$	MXN
Tipo de cambio (fdp)		18.3773		17.0720
EBITDA BAU U12M		995		1,152
Venta de activos				
EBITDA con ventas		995		1,152
Efectivo		1,906		1,486
Endeudamiento:				
Intereses		0		0
Senior Notes 2027	381	6,996	392	6,684
Crédito con garantía				
Subsidiaria	5	89	7	119
Gastos de emisión (NIIF)		(198)		(246)
Total	386	6,887	399	6,557
Deuda neta a EBITDA		5.0		4.4
Pasivo por arrendamiento		3,279		2,817
Arrendamientos U12M		711		700
Deuda neta a EBITDA (NIIF)		4.8		4.3

El saldo insoluto al 2T24 de los "Senior Notes Due 2027" es de US\$380.7 millones. Dicho pasivo se presenta a largo plazo.

Al 2T24 el saldo del crédito a nivel subsidiaria de \$210 millones para el hotel Fiesta Americana Mérida, que a la fecha ascendía a \$90 millones fue prepagado con un nuevo crédito a tres años por \$90 millones con una tasa de TIIE+150pb, con amortizaciones mensuales y garantía hipotecaria de este hotel. Después de amortizar \$1.5 millones en junio, el saldo era de \$88.5 millones.

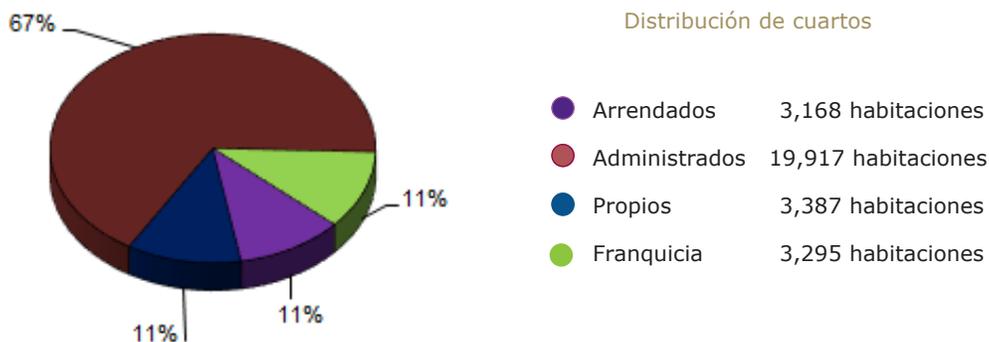
Nuestra calificación corporativa por parte de S&P Global es "B" con perspectiva estable.

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 30 de junio de 2024.

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 197 hoteles y 29,767 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	6	126			6	126
Fiesta Americana	14	3,951			14	3,951
The Exploreal	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	2,689			24	2,771
One	51	6,380			51	6,380
Kempinski	1	363			1	363
Total	196	29,420	1	347	197	29,767
%		99%		1%		100%

> Estado de Resultados NIIF (millones de pesos)

Concepto	2T24		2T23		Var %	2023		2022		Var %
	\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Ingresos Totales	2,599.7	100.0	2,765.6	100.0	(6.0)	5,302.2	100.0	5,494.8	100.0	(3.5)
Hoteles Propios y Arrendados										
Ingresos	1,156.7	100.0	1,184.7	100.0	(2.4)	2,451.9	100.0	2,471.1	100.0	(0.8)
Costo Directo	962.7	83.2	964.5	81.4	(0.2)	1,968.7	80.3	1,952.5	79.0	0.8
Contribución NIIF	194.0	16.8	220.2	18.6	(11.9)	483.2	19.7	518.6	21.0	(6.8)
Administración										
Ingresos	696.1	70.8	691.7	69.5	0.6	1,378.5	69.2	1,353.9	68.9	1.8
Ingresos Publicidad y Mercadotecia	71.9	7.3	67.8	6.8	6.1	154.1	7.7	143.8	7.3	7.2
Ingresos Servicios Centralizados	215.8	21.9	236.4	23.7	(8.7)	460.7	23.1	467.5	23.8	(1.5)
Total Ingresos Administración	983.8	100.0	995.9	100.0	(1.2)	1,993.4	100.0	1,965.2	100.0	1.4
Costo Directo	413.9	42.1	405.1	40.7	2.2	811.1	40.7	791.8	40.3	2.4
Costo Publicidad y Mecadotecnia	71.9	7.3	67.8	6.8	6.1	154.1	7.7	143.8	7.3	7.2
Costo Servicios Centralizados	215.8	21.9	236.1	23.7	(8.6)	458.5	23.0	467.0	23.8	(1.8)
Total Costo Administración	701.6	71.3	709.0	71.2	(1.0)	1,423.7	71.4	1,402.5	71.4	1.5
Contribución NIIF Administración	282.2	28.7	286.9	28.8	(1.6)	569.6	28.6	562.6	28.6	1.2
Contribución NIIF Sin Gasto Recuperable	282.2	40.5	286.6	41.4	(1.5)	567.4	41.2	562.1	41.5	0.9
Propiedades Vacacionales										
Ingresos	436.2	100.0	563.9	100.0	(22.6)	811.6	100.0	1,017.5	100.0	(20.2)
Costo Directo	319.1	73.2	411.7	73.0	(22.5)	657.4	81.0	819.5	80.5	(19.8)
Contribución NIIF	117.1	26.8	152.2	27.0	(23.1)	154.2	19.0	198.0	19.5	(22.1)
Otros Negocios (1)										
Ingresos	23.0	100.0	21.1	100.0	9.3	45.3	100.0	41.0	100.0	10.4
Costo Directo	10.0	43.6	9.4	44.5	7.1	17.8	39.3	16.4	39.9	8.7
Contribución NIIF	13.0	56.4	11.7	55.5	11.1	27.5	60.7	24.7	60.1	11.4
Gastos Corporativos										
Gastos Corporativos	125.9	4.8	113.4	4.1	11.0	244.4	4.6	230.1	4.2	6.2
Depreciación/Amortización y Deterioro	215.4	8.3	221.6	8.0	(2.8)	433.6	8.2	443.6	8.1	(2.3)
Otros (Ingresos) y Gastos	(24.4)	(0.9)	2.5	0.1	na	(36.2)	(0.7)	(1.8)	(0.0)	1,943.9
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	289.4	11.1	333.5	12.1	(13.2)	592.7	11.2	632.0	11.5	(6.2)
EBITDA	504.9	19.4	555.1	20.1	(9.0)	1,026.3	19.4	1,075.5	19.6	(4.6)
Operaciones especiales	(25.0)	(1.0)	(10.0)	(0.4)	150.0	(50.0)	(0.9)	(20.0)	(0.4)	150.0
EBITDA NIIF	479.9	18.5	545.1	19.7	(12.0)	976.3	18.4	1,055.5	19.2	(7.5)
Resultado Integral de Financiamiento	662.3	25.5	(200.2)	(7.2)	na	772.0	14.6	(448.2)	(8.2)	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
Utilidad antes de Impuestos	(397.9)	(15.3)	523.7	18.9	na	(229.3)	(4.3)	1,060.1	19.3	na
Operaciones discontinuas	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
ISR	1.1	0.0	2.4	0.1	(54.1)	3.0	0.1	8.5	0.2	(64.9)
Impuesto Diferido	(145.0)	(5.6)	127.2	4.6	na	(51.2)	(1.0)	373.7	6.8	na
Utilidad Neta Consolidada	(254.0)	(9.8)	394.1	14.3	na	(181.1)	(3.4)	677.9	12.3	na
Interés Minoritario	(4.1)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	2,525.3	(0.9)	(0.0)	4.4	0.1	na
Resultado Neto Mayoritario	(249.9)	(9.6)	394.3	14.3	na	(180.2)	(3.4)	673.5	12.3	na

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

> Balance General Consolidado al 30 de junio 2024 y 31 de Diciembre de 2023 - NIIF

(millones de pesos)

CONCEPTO	JUN-24	%	DIC- 23	%	VAR. %
ACTIVO					
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,905.9	10.0	1,841.2	10.1	3.5
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,153.2	16.5	2,877.0	15.8	9.6
Impuestos por recuperar	-	0.0	-	-	-
Otros activos financieros	-	0.0	-	-	-
Inventarios	319.2	1.7	304.2	1.7	4.9
Otros activos no financieros	175.9	0.9	177.7	1.0	(1.0)
Subtotal de activos circulantes	5,554.1	29.1	5,200.1	28.5	6.8
Activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	-	-
Total de activos circulantes	5,554.1	29.1	5,200.1	28.5	6.8
Activos No Circulantes					
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,852.5	25.4	4,696.1	25.7	3.3
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	3,820.3	20.0	3,761.4	20.6	1.6
Activos por derecho de uso	2,878.3	15.1	2,646.3	14.5	8.8
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	784.2	4.1	803.1	4.4	(2.4)
Activos por impuestos diferidos	1,065.1	5.6	1,013.9	5.6	5.0
Otros activos no financieros no circulantes	-	0.0	-	-	-
Total de activos no circulantes	13,529.4	70.9	13,049.8	71.5	3.7
Total de activos	19,083.5	100.0	18,249.9	100.0	4.6
PASIVO					
Pasivos Circulante					
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,299.0	12.0	2,326.2	12.7	(1.2)
Impuestos por pagar a corto plazo	0.9	0.0	0.0	0.0	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	18.0	0.1	100.5	0.6	(82.1)
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	447.2	2.3	419.9	2.3	6.5
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,288.6	6.8	1,407.9	7.7	(8.5)
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	212.0	1.1	204.2	1.1	3.8
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,265.8	22.4	4,458.7	24.4	(4.3)
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	0.0	-
Total de pasivos circulantes	4,265.8	22.4	4,458.7	24.4	(4.3)
Pasivos Largo Plazo					
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,976.2	10.4	1,774.8	9.7	11.3
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	2,832.3	14.8	2,444.9	13.4	15.8
Créditos bancarios a largo plazo	70.5	0.4	-	0.0	-
Créditos bursátiles a largo plazo	6,798.3	35.6	6,297.6	34.5	7.9
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,868.8	36.0	6,297.6	34.5	9.1
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	351.4	1.8	321.6	1.8	9.3
Otras provisiones a largo plazo	-	0.0	-	-	-
Total provisiones a largo plazo	351.4	1.8	321.6	1.8	9.3
Pasivo por impuestos diferidos	701.8	3.7	684.9	3.8	2.5
Total de pasivos a Largo plazo	12,730.4	66.7	11,523.8	63.1	10.5
Total pasivos	16,996.1	89.1	15,982.5	87.6	6.3
CAPITAL CONTABLE					
Total de la participación controladora	1,897.5	9.9	2,076.7	11.4	(8.6)
Participación no controladora	189.9	1.0	190.7	1.0	(0.5)
Total de capital contable	2,087.3	10.9	2,267.4	12.4	(7.9)
Total de capital contable y pasivos	19,083.5	100.0	18,249.9	100.0	4.6

>Estados Consolidados de Flujo de Efectivo - NIIF

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	2T24	2T23
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	(181.1)	677.9
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		
Operaciones discontinuas	0.0	0.0
Impuestos a la utilidad	(48.2)	382.2
Ingresos y gastos financieros, neto	349.5	292.4
Gastos de depreciación y amortización	433.6	443.6
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	707.8	(1,097.3)
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0.0	0.0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(1.3)	(0.4)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0.0	0.0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(15.0)	9.9
Disminución (incremento) de clientes	(304.1)	(26.5)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(131.2)	(153.7)
Incremento (disminución) de proveedores	44.2	(87.8)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	68.6	144.7
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	0.0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,103.8	(93.1)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	922.7	584.8
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0.6	416.3
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	922.1	168.5
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0.0	0.0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	1.8	2.3
Compras de propiedades, planta y equipo	195.3	100.7
Compras de activos intangibles	26.8	16.4
Intereses cobrados	67.7	58.9
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(152.6)	(55.9)
Importes procedentes de préstamos	90.0	0.0
Reembolsos de préstamos	180.9	41.9
Pagos de pasivos por arrendamientos	363.0	350.3
Dividendos Pagados	0.0	0.0
Intereses pagados	251.0	173.7
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	(704.8)	(566.0)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	64.7	(453.4)
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	64.7	(453.4)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,841.2	1,938.9
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,905.9	1,485.5