Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Acciones,Deuda LP,Deuda CP
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Garante Senior Notes Due 2027 Fideicomiso de Garantía y Administración y Contrato de Prenda sobre los derechos de las cuentas bancarias donde se reciben los cobros de la cartera de club vacacional: 1. Hotel Fiesta Americana Reforma 2. Hotel Fiesta Americana Guadalajara 3. Inmuebles de Propiedades Vacacionales: a. Grand Fiesta Americana Los Cabos b. Fiesta Americana Villas Los Cabos c. Live Aqua Residence Club Los Cabos

d. Fiesta Americana Acapulco

e. Fiesta Americana Cozumel

f. Fiesta Americana Cancún

g. The Explorean Kohunlich

h. 16 departamentos dentro del conjunto Nima Bay ubicados en Puerto Vallarta

i. Derechos fideicomisarios respecto de un desarrollo ubicado en Acapulco Diamante, Guerrero.

4. Cartera de Club Vacacional (tiempos compartidos, Access y Kivac)

5. Inversiones adicionales que la Compañía llegue a ejecutar.

Obligadas solidarias:

Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V.,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Kohunlich Adventures, S.A. de C.V.	
Inmobiliaria Administradora del Bajío S.A. de C.V.	
Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V.	
Administradora Profesional de Hoteles, S.A. de C.V.	
Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V.	
Desarrollo Arcano, S.A. de C.V.	
Dirección Corporativa Posadas, S.A. de C.V.	
Posadas USA Inc.	
Dirección Estratégica Posadas, A.C.	
PSDS Operadora del Caribe S.R.L.	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Mencionar dependencia parcial o total:	No

GRUPO POSADAS, S.A.B. de C.V.

Prolongación Paseo de la Reforma 1015, Torre A, Piso 9
Col. Santa Fe Cuajimalpa, delegación Cuajimalpa
Ciudad de México, 05348

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	UNICA
Serie	"A"
Tipo	CAPITAL FIJO (CLASE I)
Número de acciones	512,737,588
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.
Clave de pizarra de mercado origen	BOLSA
Tipo de operación	
Observaciones	

Clave de cotización:

POSADAS

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2022

Características de los títulos de deuda [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
Serie de deuda	Senior Notes
Fecha de emisión	2021-12-15
Fecha de vencimiento	2027-12-30
Plazo de la emisión	5 años
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Tasa de interés escalonada de 4.0% para el año 1, 5% para el año 2, 7% para los años 3 y 4 y 8% para los años 5 y 6, anual fijo calculado sobre la base de 360 días por año
Periodicidad en el pago de intereses	Cada 6 meses iniciando el 30 de junio de 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
Lugar y forma de pago de intereses y principal	El principal y los intereses ordinarios devengados se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica, a través de Citi Agency & Trust, como "Trustee"
Subordinación de los títulos, en su caso	Fideicomiso de Garantía y Administración y Contrato de Prenda sobre los derechos de las cuentas bancarias donde se reciben los cobros de la cartera de club vacacional
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad o en parte, tal como se describe en la cláusula de "Make-Whole".
Garantía, en su caso	Los "Senior Notes" cuentan con la garantia de dos hoteles y la cartera por cobrar del negocio de club vacacional junto con sus nueve inmuebles y el aval de once de sus subsidiarias
Fiduciario, en su caso	Citi Agency & Trust, como "Trustee"
Calificación de valores [Sinopsis]	
Otro [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Nombre	
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	Corporativa "B-"
Significado de la calificación	Referirse a la página web: www.standardandpoors.com/es,
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Representante común	Citi Agency & Trust, como "Trustee"
Depositario	Citi Agency & Trust
Régimen fiscal	La tasa de retención aplicable, en la fecha de este reporte, respecto de los intereses pagados conforme a los Senior Notes se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales a una tasa de retención del 4.9% siempre y cuando se cumplan una serie de condiciones, ii) si alguna de estas condiciones como la del segundo párrafo del artículo 7 de la LMV no se cumple los residentes en el extranjero podrán estar sujetos a una tasa de retención del 10%. Para ambos casos deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Senior Notes, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la Emisión.
Observaciones	Agente de cálculo: Citi Agency & Trust

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

La emisora se apegará a lo previsto en sus estatutos sociales, las disposiciones legales y contractuales aplicables, incluyendo las previstas en el acta de emisión de los Senior Notes due 2027, en la toma de decisiones respecto de las provisiones relativas a cambios de control, reestructuras corporativas, incluyendo adquisiciones, fusiones y escisiones, y venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales, considerando la participación de los tenedores de las emisiones antedichas, en la medida en que dichas disposiciones la atribuyan.
.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:

La emisora se apegará a lo previsto en sus estatutos sociales, las disposiciones legales y contractuales aplicables, incluyendo las previstas en el acta de emisión de los Senior Notes due 2027, en la toma de decisiones respecto de las provisiones relativas a cambios de control, reestructuras corporativas, incluyendo adquisiciones, fusiones y escisiones, y venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales, considerando la participación de los tenedores de las emisiones antedichas, en la medida en que dichas disposiciones la atribuyan.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:

La emisora se apegará a lo previsto en sus estatutos sociales, las disposiciones legales y contractuales aplicables, incluyendo las previstas en el acta de emisión de los Senior Notes due 2027, en la toma de decisiones respecto de las provisiones relativas a cambios de control, reestructuras corporativas, incluyendo adquisiciones, fusiones y escisiones, y venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales, considerando la participación de los tenedores de las emisiones antedichas, en la medida en que dichas disposiciones la atribuyan.

indice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-N] Portada reporte anual 5

[413000-N] Información general 11

Glosario de términos y definiciones: 11

Resumen ejecutivo: 12

Factores de riesgo: 19

Otros Valores: 51

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 53

Destino de los fondos, en su caso: 54

Documentos de carácter público: 55

[417000-N] La emisora 56

Historia y desarrollo de la emisora: 56

Descripción del negocio: 62

Actividad Principal: 62

Canales de distribución: 64

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 66

Principales clientes: 70

Legislación aplicable y situación tributaria: 70

Recursos humanos: 73

Desempeño ambiental: 74

Información de mercado: 77

Estructura corporativa: 80

Descripción de los principales activos: 81

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 87

Acciones representativas del capital social: 89

Dividendos: 91

[424000-N] Información financiera 92

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: 95

Informe de créditos relevantes: 96

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 99

Resultados de la operación: 99

Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 128

Control Interno: 133

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 134

[427000-N] Administración 136

Auditores externos de la administración: 136

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 137

Administradores y accionistas: 138

Estatutos sociales y otros convenios: 157

[429000-N] Mercado de capitales 161

Estructura accionaria: 161

Comportamiento de la acción en el mercado de valores: 161

[431000-N] Personas responsables 164

[432000-N] Anexos 170

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) Glosario de Términos y Definiciones

TÉRMINO	DEFINICIÓN
“BMV” o “Bolsa”	Se entenderá Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CNBV”	Se entenderá Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compañía”, “Grupo” o “Posadas”	Se entenderá Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.
“Emisora”	Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.
“Estados Financieros Auditados”	Los estados financieros dictaminados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 que se incluyen en el presente Reporte Anual.
“Fibras”	Fideicomisos mexicanos creados principalmente para desarrollar, adquirir, arrendar, poseer y operar hoteles.
“Reporte”	El presente Reporte Anual.
“RNV”	Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“$” o “Pesos” o “M.N.”	Moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
“US” o “Dólares”	Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“M”	Millones.

“NIIF” o “IFRS”, por siglas en inglés	Normas Internacionales de Información Financiera
NPS nuestros clientes.	Net Promoter Score: indicador que muestra la lealtad de nuestros clientes.
Sistema Posadas	Conjunto de hoteles que se gestionan bajo las marcas de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., sea como hoteles propios, arrendados, operados y franquiciados.

Resumen ejecutivo:

b) Resumen Ejecutivo

El resumen ejecutivo presenta de manera breve, información sobre el desempeño de Posadas durante el 2022. Esta información no es suficiente para un análisis financiero exhaustivo ni para toma de decisiones relacionadas con la información financiera de Posadas. El público inversionista deberá leer todo el Reporte Anual, incluyendo los estados financieros consolidados auditados, así como las notas necesarias que completan y aclaran la información contenida en tales estados financieros consolidados, antes de tomar una decisión de inversión.

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. es el operador más grande de hoteles en México con respecto a número de hoteles y número de cuartos, (Fuente: Estudio de Cadenas Posadas 2022 con Información de *Smith Travel* Research Census Database a diciembre 2022).

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía contaba con 189 hoteles y resorts operados y/o franquiciados bajo las marcas de Posadas, representando un total de 29,152 cuartos en México y el Caribe, distribuidos en un 87% en destinos de ciudad y el restante 13% en destinos de playa, sirviendo a una amplia base de viajeros turísticos y de negocios.
Durante la mayor parte del 2022, de los 189 hoteles, la Compañía tenía una participación mayoritaria en 12 hoteles, operando 138, franquiciando 24 y arrendando 15.

La Compañía se ha expandido a través del fuerte posicionamiento y desarrollo de sus marcas, que aseguran la consistencia en el servicio y el reconocimiento del cliente. La Compañía opera sus hoteles principalmente en México a través de las marcas propiedad de Posadas, las cuales han sido objeto de actualización en diversos aspectos: Live Aqua (Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Beach Resorts, Live Aqua Boutique Resort, Live Aqua Residence Club, Grand Fiesta Americana (GFA), Curamoria Collection, Fiesta Americana (FA), The Explorean, Fiesta Americana Vacation Villas, Fiesta Inn (Fiesta Inn Express, Fiesta Inn LOFT), Gamma y One Hoteles. El 4 de abril de 2022 abrió el primer hotel de la marca IOH. Adicionalmente está por lanzar al mercado nuevas marcas como el caso de Funeeq y Dayforia.

Live Aqua es la marca de Urban, Beach y Boutique Resorts de 5 estrellas[1], ofrecen una amplia variedad de servicios y habitaciones de lujo, con detalles y diseños vanguardistas, enfocados a la creación de experiencias únicas y sensoriales, buscando atraer al

turismo de nivel económico alto en los destinos de playa y a los viajeros de negocio ejecutivos en los de ciudad, con un enfoque para adultos. Durante los últimos años hemos venido consolidando la oferta de servicios para esta marca, así como la excelencia en la experiencia. Nuestros huéspedes más exigentes pueden encontrar un ambiente sofisticado pero relajado, diseño de vanguardia y gastronomía internacional, para satisfacer todas sus necesidades. Esta es la marca con la que en 2021 iniciamos operaciones de un hotel Beach Resort de 347 habitaciones en Punta Cana, República Dominicana.

Live Aqua Residence Club (LARC), es una membresía vacacional con un mosaico de propiedades residenciales de alta gama, de la familia de Live Aqua.

Grand Fiesta Americana, es la cadena de hoteles 5 estrellas[1] de lujo ubicados en las ciudades más importantes que ofrece una experiencia de hospedaje exclusiva y personalizada, con altas expectativas de servicio y calidad, pero sin perder la calidez que identifica a la hospitalidad mexicana. Enfocado para personas que buscan una experiencia grandiosa de lujo mexicano, en un ambiente conservador y contemporáneo.

Curamoria Collection, agrupa hoteles de 5 estrellas o sin clasificación que operan bajo franquicia, donde el viajero podrá encontrar instalaciones originales, icónicas o de tendencia especialmente destinada para hoteles boutique, con énfasis en el diseño o la originalidad, experiencias gourmet, autenticidad y lujo.

Fiesta Americana, es la cadena de hoteles 5 estrellas[1] líder en México, enfocada a crear grandes momentos para toda la familia. Para personas que viajan de placer y/o negocios que buscan complejos hoteleros 5 estrellas, con todos los servicios y amenidades de grandes hoteles. Como parte de esta familia se encuentra **Fiesta Americana Vacation Club** que es nuestra tradicional membresía vacacional familiar con propiedades en los principales destinos de playa de nuestro país.

The Explorean, es la marca de Resorts enfocada a experiencias y actividades al aire libre en entornos naturales, permite salir de lo cotidiano al entrar en contacto con la naturaleza, sin sacrificar toda la comodidad de un hotel de 4 estrellas[2].

Fiesta Inn, es la cadena de categoría 4 estrellas[2], dirigida a viajeros de negocios y/o de placer. Fiesta Inn se adecúa a las necesidades del viajero actual de negocios y/o de placer, con excelente ubicación, áreas multifuncionales, habitaciones cómodas, áreas públicas, salas de juntas, salones para eventos y restaurante, que ofrecen un equilibrio entre la relajación y el trabajo.

Como parte de la marca Fiesta Inn se encuentran las variantes **Fiesta Inn Express y Fiesta Inn Loft**, direccionados de igual forma al viajero de negocios y/o de placer, procurando una estancia reconfortante y productiva, a través del diseño, la comodidad y funcionalidad de cada espacio. Las habitaciones están completamente equipadas para adaptarse al momento de trabajar, comer o descansar.

La marca **Gamma**, es una colección de hoteles de 3 y 4 estrellas[2], en la que, a través de un modelo de franquicia, cada hotel conserva su estilo y personalidad única en arquitectura, decoración y diseño. Enfocado para personas que, sin importar el motivo de su viaje, buscan hospedarse en lugares con tradiciones locales y salir de la estandarización de las cadenas hoteleras.

one, es la marca de hoteles de 3 estrellas[2] prácticos, accesibles, con diseño moderno y desarrollo acelerado. Para viajeros de placer y/o negocios en búsqueda de hoteles con garantía de un precio justo y un servicio amigable con enfoque en el autoservicio, en una variedad de destinos y ubicaciones claves, pero sin perder la certidumbre, comodidad y limpieza que brinda un hotel de cadena.

IOH es la marca de hoteles de 4 estrellas[2] que fusiona espacios para satisfacer a los viajeros nacionales que buscan flexibilidad en sus viajes multipropósitos, a la vez que impera en ellos el diseño y las soluciones digitales para los huéspedes modernos e hiperconectados.

En cuanto al desarrollo de nuevos hoteles, la Compañía reforzó el portafolio de hoteles con 6 aperturas durante 2022:

1. Huayacán Cuernavaca Curamoria Collection
2. IOH Mérida MID Center
3. Gamma Villahermosa

4. Gamma Guaymas Armida
5. Celeste Beach Residences & Spa Huatulco Curamoria Collection
6. Gamma Colima Garden

Los hoteles que dejaron de operar bajo nuestras marcas son:

1. One León Antares
2. Pug Seal Curamoria Collection
3. Casa de la Marquesa Querétaro Curamoria Collection

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 19 nuevos hoteles con 3,219 cuartos. De la inversión total para estos proyectos de $13,399 millones (US$692 millones), Posadas contribuye con el 3% de los recursos y el 97% está siendo realizado por inversionistas independientes a la Compañía. Esto representará un incremento en la oferta de cuartos de un 11%.

Las aperturas respecto de estos hoteles comenzarán durante el primer semestre de 2023, y de acuerdo a los compromisos asumidos por los propietarios de dichos inmuebles, se estima que la mayoría estén en operación
en 2024. La vida promedio de estos contratos de operación es de más de 15 años.

Dentro de estas incorporaciones destacan: Live Aqua Playa Mujeres, Live Aqua Riviera Cancún, Grand Fiesta Americana Riviera Cancún, Fiesta Americana Mazatlán Zona Dorada y Grand Fiesta Americana Punta Cana Los Corales, en República Dominicana.

Como parte de la estrategia de expansión en el Caribe, firmamos un contrato para operar el primer hotel bajo la marca Funeeq by Fiesta Americana en República Dominicana, el cuál estimamos su apertura en 2025.

Continuamos con el proyecto para desarrollar 28 departamentos en Acapulco Diamante, los cuales se estima que estén en operación durante los próximos dos años.

En lo que se refiere a la operación, a pesar de seguir enfrentando algunas de las consecuencias de la pandemia, observamos una tendencia de recuperación. A partir de septiembre 2022, las entidades federativas dejaron de publicar aforos, restricciones, y se liberó el uso de cubrebocas en áreas cerradas. Sin embargo, todas nuestras propiedades, continúan con el programa “Viaja con confianza” que agrupa las medidas de limpieza y desinfección necesarias producto de la alianza para la asesoría del Centro Médico ABC y con la Empresa 3M para la aplicación de protocolos de prevención, higiene y desinfección

En el mismo sentido, a través de nuestro programa *Phygital* hemos mejorado la bienvenida digital enfocando la función del recepcionista en atención al huésped a través de kioskos de *check-in* los cuáles ofrecen una experiencia rápida, personalizada y lo más importante, sin contacto. Digitalización nuestros menús de servicios y ofrecemos un seguro de viaje que permite a los huéspedes flexibilidad para hospedarse en nuestros hoteles.

De igual forma continuamos con el programa “Trabaja con confianza”, el cual incluye protocolos de limpieza e higiene para todos nuestros centros de trabajo, así como equipos de protección.

Hoy, el portafolio de Posadas cuenta con 9 marcas en el mercado hotelero y 4 en el mercado de Propiedades Vacacionales, de este último contamos con 21 puntos de venta dentro del territorio mexicano en donde ofrecemos nuestros productos, siendo así uno de los grandes líderes en la industria de la propiedad vacacional.

Como se mencionó en el 2020, el área de Propiedades Vacacionales evolucionó a Lealtad, integrando nuestro programa Fiesta Rewards y logrando una sinergia en la relación con los clientes de cada producto, esto a través de la generación de clientes en canales digitales y la optimización del proceso de venta, obteniendo productos vacacionales con mayor margen y rentabilidad. Cabe mencionar que, este es un cambio interno de funciones, por lo que no se realizaron reclasificaciones en el estado de resultados del año 2022 y los resultados se seguirán presentando en el rubro de Propiedades Vacacionales.

Durante el 2022, el objetivo de Lealtad fue aprovechar los cambios relevantes que sucedieron en México y el mundo para volvernos más ágiles, incrementar el volumen de ventas con mejor margen y rentabilidad, y evolucionar con el mercado modernizando la oferta de valor en los productos.

Relanzamos Fiesta Americana Vacation Club Access (FAVC Access), una membresía vacacional que ofrece acceso a un club de descuentos de hasta el 50% del precio público en hoteles en México y el mundo, con una vigencia de 5 años, y otros beneficios ligados al programa Fiesta Rewards.

FAVC Access alcanzó un 4% de participación en la producción de cuartos noche de todos los productos de lealtad, creciendo un 200% contra el 2021. Durante el mes de diciembre FAVC Access representó un 50% de participación en ventas de todos los productos.

Dejamos de vender el producto KIVAC (KIVAV Xpand y KIVAC Travel Suite) para enfocarnos en productos vacacionales con mayor margen y rentabilidad, tal es el caso de FAVC Access y nuestro nuevo producto Viaja Plus. Los clientes que adquirieron alguno de nuestros productos KIVAC, aún tienen la posibilidad de adquirir más puntos o la migración a otros productos.

La Compañía opera los siguientes productos vacacionales:

- **Fiesta Americana Vacation Club** (FAVC): es un club vacacional de tiempo compartido con el cual los socios compran un “derecho de uso por 40 años” representado por puntos anuales respecto de un desarrollo en concreto. Adicionalmente los puntos FAVC pueden ser intercambiados por estancias en los siete complejos ubicados en Los Cabos (Villas y Resort), Baja California Sur; Acapulco, Guerrero, Cancún, Cozumel (dos complejos) y Kohunlich (Chetumal), Quintana Roo y Puerto Vallarta; así como en cualquiera de los hoteles que opera la Compañía. De forma adicional, los socios de FAVC pueden intercambiar sus puntos para uso de los complejos de Resorts Condominium International (RCI) y Hilton Grand Vacations Clubs o cualquier complejo afiliado a éstos en distintas partes del mundo. FAVC opera desde hace más de 21 años.

  Al cierre del año 2022 este programa tenía 30,593 socios.

- **Live Aqua Residence Club** (LARC): es una membresía vacacional de tiempo compartido con una selecta opción de residencias vacacionales y hoteles de alta gama, y de servicios de viajes para que temporada, tras temporada los socios puedan viajar con distinción y atención personalizada. Al adquirir este producto compran un “derecho de uso por 40 años” representado por puntos anuales, respecto de un desarrollo concreto. Adicionalmente, los puntos pueden ser intercambiados en otros desarrollos residenciales bajo la marca LARC (ubicados en Puerto Vallarta, Los Cabos y Huatulco), o bien en los complejos de los hoteles de la familia Fiesta Americana. Así mismo tienen acceso a la alianza con Resorts Condominium International (RCI), Hilton Grand Vacations, Vail y the Registry Collection en los que el socio puede hacer intercambio de sus puntos para hospedarse en alguno de los destinos dentro del acuerdo en diferentes partes del mundo.

  Al cierre del año 2022 este programa tenía 1,495 socios.

- **Fiesta Americana Vacation Club Access** (antes “Re_SET”): consiste en una membresía a un club de descuentos exclusivos, dentro del cual nuestros clientes pueden elegir viajar en el momento que lo deseen, en destinos ya sea en México o en el extranjero a precios muy atractivos.

  Al cierre del año 2022 este programa tenía 11,401 socios.

- **Viaja Plus,** es la plataforma de suscripción en línea que en alianza con Travel & Leisure Group, ofrece al mercado mexicano una suscripción anual de viajes anuales que permite viajar en México y en el extranjero con descuentos en tarifas de hasta el 40% en más de 600,000 hoteles.

Los productos de Lealtad en conjunto contribuyeron con el 35% de ocupación hotelera de todo el sistema de hoteles, generando 2.2 millones de cuartos noche a través de canales directos.

El saldo de la cartera de venta de membresías a plazos, al 31 de diciembre de 2022, fue de $6,790 millones, representando un incremento del 5% en comparación con el año anterior.

Durante el ejercicio 2022 se efectuó la cancelación de 3,101 contratos de socios con membresías completamente pagadas que incumplieron el pago de su cuota de mantenimiento por 3 años consecutivos. Esta cancelación equivale a 11.9 millones de puntos, representando $117.1 millones de pesos que se regresan al inventario inmobiliario de los programas FAVC o LARC, según se trate.

Durante el año 2022, afiliamos 500,000 nuevos socios al programa de lealtad Fiesta Rewards, alcanzando 406,000 socios activos. La aplicación móvil Fiesta Rewards continúa con su evolución, al mejorar la experiencia en el pre check-in digital, permitiendo a los huéspedes pagar su estancia y elegir su habitación un día antes de su llegada.

El programa de lealtad “Fiesta Rewards”, mantiene su alianza con Banco Santander, la tarjeta de crédito de marca compartida Santander-Fiesta Rewards, a través de la cual los socios obtienen beneficios relacionados a viajes. Al cierre de 2022, la tarjeta de crédito Santander Fiesta Rewards contaba con más de 219,000 tarjetahabientes, en el mismo año se logró afiliar a 60,000 nuevos tarjetahabientes.

Fiesta Rewards ha contribuido significativamente a que Posadas retenga clientes valiosos y a mantener ingresos estables en diversos ciclos de negocio. Los socios de Fiesta Rewards reciben diversos beneficios tales como puntos, tarifas preferenciales, preventas, experiencias exclusivas e intercambios de puntos por noches de hospedaje en los hoteles afiliados a Posadas, artículos del catálogo, boletos de avión, renta de automóviles, entre otras cosas. Fiesta Rewards es el programa de lealtad más reconocido entre las cadenas hoteleras en México en cuanto a número de socios activos.
Respecto de la situación financiera de la compañía, los ingresos al cierre del año fueron de $9,078 millones de pesos, 23% más que los resultados del año anterior, generando un EBITDA de $1,563 millones de pesos y una utilidad neta NIIF de $217 millones de pesos. El saldo en caja al 31 de diciembre de 2022 fue de $1,939 millones de pesos (US$100 millones) y los activos totales sumaron $17,949 millones de pesos.

Con la generación de flujo de efectivo se realizaron los siguientes pagos:

1. Pagos al SAT por $561 millones de pesos. $174 millones de pesos corresponden a la resolución del juicio de 2006 y $387 millones de pesos a la novena y penúltima anualidad del acuerdo conclusivo con las autoridades fiscales de México celebrado en 2017. Para más detalle ver sección: 3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes.
2. Se realizaron inversiones de gastos de capital por $223 millones de pesos.
3. Servicio de deuda por $355 millones de pesos, de los cuales $314 millones corresponden a los intereses de los Senior Notes, y $41 millones a principal e intereses del crédito de Inmobiliaria del Sudeste

Las operaciones relevantes a destacar en el ejercicio 2022 son:

- Se firmó el acuerdo para desarrollar un complejo de departamentos en un terreno en la zona de Acapulco Diamante en Acapulco, Guerrero. El proyecto consiste en la aportación del terreno por parte de Posadas y un tercero como desarrollador de una edificación con 128 departamentos, de los cuales Posadas conservará 29 unidades. Todo el complejo operará bajo la marca Live Aqua Residence Club.

- El 30 de junio de 2022 se suscribieron US$26,850,570 de Senior Notes con vencimiento en 2027 correspondientes a los tenedores que antes del 14 de junio hicieron una solicitud de intercambio. A su vez se realizó la cancelación parcial por un monto de USD$5,346,298 de Tenedores No Calificados, como consecuencia de las reglas establecidas en el proceso de reestructura. Con estos movimientos la reestructura queda concluida.

- Durante 2022 se cumplieron garantías de desempeño para Live Aqua Beach Resort Punta Cana y Fiesta Americana Satélite.

- En marzo 2022 se celebraron contratos para terminar anticipadamente con el modelo de operación y cambiar al modelo de franquicia de los siguientes hoteles: Hotel Fiesta Inn Coatzacoalcos, Hotel Fiesta Inn Poza Rica y Hotel Fiesta Inn Tampico. Adicionalmente, se canceló anticipadamente el contrato del Hotel One León.

- Como parte de la continuación del proceso de simplificación corporativa, se realizó la fusión de las siguientes compañías: Inmobiliaria Administradora del Bajío, S.A. de C.V, Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V y Dirección Corporativa Posadas, S.A. de C.V como fusionadas en Soluciones de Lealtad S.A. de C.V. como fusionante.

- Se estableció un plan de reducción de personal de oficinas corporativas a partir de 2020, con el que se obtuvo ahorros importantes en el costo de nómina de 2021 y 2022. En noviembre 2022, se continuó con plan de reestructura con el que se espera obtener ahorros del 15% sobre el costo de nómina para 2023.

El 22 de junio de 2017, la subsidiaria Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V., propietaria del hotel Fiesta Americana Mérida contrató un crédito de $210 millones con garantía fiduciaria a siete años. Los recursos fueron utilizados para usos corporativos incluyendo la remodelación de áreas públicas del hotel. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo remanente ascendió a $159 M. El 27 de agosto de 2020, se firmó el segundo convenio modificatorio en el cual el banco otorgo un periodo de dispensa para diferir el pago de intereses y principal durante 12 meses iniciando en abril 2020. El tercer convenio modificatorio al contrato modificado y re expresado, de fecha 23 de abril de 2021 establece que los intereses se pagaran de forma trimestral hasta el 23 de abril de 2022 y en esta misma fecha se retomará el pago de principal de manera mensual comenzando con la cantidad de $2,458. En 2022, la subsidiaria realizó pagos por $30 M correspondientes a intereses y principal. El saldo insoluto al 31 de diciembre, 2022 ascendía a $136 millones.

Información Financiera Seleccionada

A partir del 1 de enero de 2019, la Compañía adoptó la nueva norma contable internacional IFRS 16 *arrendamientos* (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, con algunas excepciones.

En mayo del 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, Concesiones de rentas relacionadas a COVID-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa de la pandemia, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

Con motivo de la pandemia COVID-19, la Compañía negoció con los arrendadores descuentos en rentas de hoteles, que fluctuaron entre el 20% y el 75% de la renta fija mensual. Durante 2022, el monto de los descuentos ascendió a $6,396. Para más detalle consultar *la nota 2. de los Estados Financieros consolidados auditados.* La negociación para la reducción en el pago de rentas de hoteles arrendados concluyó el 30 de septiembre de 2022, y no se prevén descuentos en rentas para los ejercicios futuros.

Este resumen de información financiera consolidada se presenta para los años 2022, 2021 y 2020 con base en los estados financieros consolidados de la Compañía, los cuales han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., auditores externos de la Compañía.

La información financiera que se presenta debe revisarse en conjunto con los estados financieros señalados en el párrafo anterior y con sus respectivas notas. Asimismo, el resumen de información financiera deberá revisarse con todas las explicaciones proporcionadas por la administración de Posadas a lo largo del Capítulo “Información Financiera”, especialmente en la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación de la Compañía”. Algunas cifras podrán variar por cuestión de redondeo.

Cifras dictaminadas (millones de pesos) Por los años que terminaron el 31 de diciembre de:			
Resumen de Resultados	**2022 - NIIF**	**2021 - NIIF**	**2020 - NIIF**
Ingreso Totales	9,078	7,406.7	5,225.7
Gastos Corporativos	576.5	397.2	361.7
Depreciación, amortización, arrendamiento, costo de bajas y deterioro	899.2	916.3	980.5
Utilidad de operación	684.7	455.1	(1,000.4)
Resultado integral de financiamiento	131.9	253.1	1,431.6
Impuestos	330.1	129.0	(293.9)
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	222.7	57.9	2,138.0
(Pérdida) utilidad neta de los accionistas mayoritarios	217.4	63.0	(2,118.7)
Resumen de Balance General			
Total del activo circulante	5,205.3	4,991.0	3,764.3
Inmuebles y equipo, neto	3,904.4	4,187.5	4,406.9
Total del Activo	17,948.8	18,244.4	19,244.1
Total del pasivo circulante	4,989.9	4,226.2	12,165.4
Deuda a Largo Plazo	7,443.6	8,085.1	135.1
Total del Pasivo	16,693.8	17,232.1	18,334.8
Total del Capital Contable	1,255.0	1,012.2	909.2
Principales Razones Financieras			
Utilidad de Operación / Ingresos	7.5%	6.1%	-19.1%
Utilidad Neta / Ingresos	2.5%	0.8%	40.9%
EBITDA	$1,556.1	$1,090.7	-$231.4
EBITDA / Ingresos	17.1%	14.7%	-4.4%
Deuda con Costo / EBITDA	4.8 X	7.4 X	-34.1 X
Activo Circulante / Pasivo Circulante	1.04 X	1.18 X	0.31 X
Pasivo Total / Capital Contable	13.30 X	17.02 X	20.17 X

Las acciones representativas del capital social de la Compañía están listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., donde cotizan desde 1992. El número de acciones en circulación (promedio ponderado) al 31 de diciembre de 2022 ascendía a aproximadamente 496 M.

La acción Serie “A” ha mostrado una bursatilidad baja según la calificación de la propia BMV. La cotización de la Serie “A” nunca ha sido sujeta de suspensión por parte de las autoridades regulatorias.

La siguiente tabla muestra el comportamiento anual de las acciones Serie “A” en los últimos cinco años en el Mercado de Valores:

POSADAS A	2018	2019	2020	2021	2022
Precio Máximo	42.00	40.00	38.00	29.75	30.35
Precio Mínimo	29.90	35.50	20.00	20.50	26.00
Precio de Cierre	40.00	38.00	21.30	29.75	28.50
Volumen diario promedio	100.9	65.5	21.6	0.7	60.7

(miles de acciones)					

Para mayor información acerca del comportamiento de la acción ver la sección: *5) Mercado de Capitales, b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores.*

[1] Clasificación otorgada de acuerdo al mecanismo de autoevaluación regulado por la Secretaría de Turismo (SECTUR).
[2] Clasificación otorgada de acuerdo al mecanismo de autoevaluación regulado por la Secretaría de Turismo (SECTUR).

Factores de riesgo:

c) Factores de Riesgo

El público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Reporte Anual, y en especial los factores de riesgo que se describen a continuación. Estos factores no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía. Los riesgos e incertidumbre que la Compañía desconoce, así como aquellos que actualmente se consideran como de poca importancia, podrían tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera, los resultados de operación o los flujos de efectivo de la Compañía.

Riesgos Relacionados con la Compañía

La situación de salud y económica globales y sus efectos en los mercados de crédito, la salud y la economía de los países en los que operamos, y en los países originadores de nuestra clientela ha afectado y puede seguir afectando adversamente nuestros negocios.

A pesar de observar una recuperación en la situación financiera y los resultados de operación de Posadas, aún continuamos con algunos de los efectos de la crisis sanitaria y económica global derivada de la pandemia de COVID 19 y otras contingencias políticas y económicas globales que afectan a México, República Dominicana y los mercados de origen para dichos destinos. Aún estamos en riesgo de repuntes, variantes de COVID 19 o el surgimiento de nuevas enfermedades de similar carácter, disponibilidad e inequidad de vacunas, tratamientos médicos adecuados entre otros, así como el deterioro de la situación económica y el aumento de la inflación y tasas de interés seguirán ocasionando una disminución en la demanda de nuestros servicios y productos, incapacitar a nuestra clientela a viajar o de hacer frente a los compromisos asumidos tanto en hoteles como en productos adquiridos de nuestro segmento de Propiedades Vacacionales (Lealtad), limitar a los dueños de los hoteles que operamos en su capacidad para construir o renovar los hoteles que convenimos operar o que llevan nuestra franquicia, mantener la titularidad de los inmuebles, realizar las inversiones necesarias o hacerlas oportunamente, y por consiguiente impactar en nuestros resultados y rentabilidad. Asimismo, de volver a presentarse limitaciones de movilidad, los incrementos sustanciales en transportación aérea y terrestre y la reducción en la capacidad del transporte aéreo debido principalmente a la reducción o consolidación de vuelos podrían contribuir nuevamente a la reducción en demanda de cuartos de hotel y villas de los Productos Vacacionales (Lealtad).

La situación plantea un riesgo negativo adicional en un contexto de debilidad de la economía mundial, importante inflación e incremento de tasas de interés, guerras y tensiones geopolíticas, sociales y comerciales, así como un comportamiento desigual de los principales mercados emisores y receptores de viajes. Es aún incierto el momento en que el sector turístico pueda recuperar su dinamismo a niveles prepandémicos, o bien la afectación de mediano o largo plazo en la demanda en el contexto de las “nuevas normalidades”, como pudieran ser modificaciones en el segmento de viajes de trabajo, grupos y convenciones, o bien la afectación económica a los mercados originadores de nuestra clientela.

Como parte de la nueva normalidad, el regreso de nuestro segmento de grupos y convenciones, puede no estar identificado y atendido correctamente en todas nuestras plazas, buena parte de los empleos continúan con un esquema híbrido y con un proceso de reactivación de eventos corporativos tanto de grupos nacionales como extranjeros, lo cual impacta negativamente nuestro negocio. La mayoría de nuestros hoteles cuentan con espacios para eventos, los cuales por la lenta recuperación no tenemos certeza si debamos de reducirlos o destinarlos para nuevas áreas dentro del hotel, satisfaciendo las nuevas demandas de estos y otros segmentos de negocios.

Nuestros resultados financieros, así como nuestro crecimiento han sido y pueden seguir siendo mayormente afectados por la continuidad o nuevas crisis sanitarias y económicas, afectando las condiciones generales y de liquidez de nuestros negocios. Los efectos de la situación sanitaria y económica actual son difíciles de pronosticar y mitigar.

Puntualmente, la Compañía ha buscado mitigar este riesgo principalmente a través de (i) la adopción de nuevos protocolos sanitarios, procesos operativos y comerciales en beneficio de colaboradores y huéspedes; (ii) contención de erogaciones de capital o ciertos gastos operativos; (iii) revisión temporal de relaciones con clientes (propietarios de hoteles) y proveedores; (iv) restructura del personal corporativo; (v) reestructuración de deuda.

Estructuralmente, la Compañía busca aumentar su diversidad regional, mercados geográficos, así como participar en segmentos de placer o negocios, aumentando su portafolio de marcas, impulsando el modelo de franquicia, especialmente para reconversión de hoteles, y si bien estas estrategias han dado estabilidad a nuestros resultados en el pasado, no podemos garantizar que la misma sea exitosa en un futuro ya que consideramos que la situación actual cambia constantemente, especialmente en un contexto pandémico o post pandémico en el cuál durante 2022 pudimos seguir observando una afectación generalizada a la economía mundial.

La recuperación de los efectos de la pandemia y las crisis económicas regionales es "desigual y frágil". Las medidas de control generan un impacto adverso en las economías mundiales y regionales, afectando la tasa de desempleo, los gastos discrecionales, la confianza del consumidor, la obtención de créditos para la construcción o remodelación de hoteles, restricciones y regulaciones de viaje, y por tanto la afectación en la generación de ingresos para la Compañía, el incremento de costos, desabasto de nuestros proveedores, la capacidad de pago de nuestros compromisos, así como los de propietarios, franquiciatarios, o socios entre otros.

La pérdida de ingresos tuvo afectaciones en los resultados de operación, y en la generación de efectivo en el ejercicio y la utilización de pérdidas fiscales en el futuro. Asimismo, la situación supuso un incremento en el monto de la estimación para cuentas de cobro dudoso.

La pandemia ha sometido nuestro negocio, operaciones y condición financiera a una serie de riesgos, incluidos, entre otros, los que se analizan a continuación:

(i) Ingresos y Gastos:

Los esfuerzos de la compañía han estado enfocados en preservar la liquidez y de esta manera el saldo en caja al 31 de diciembre de 2022 fue de $1,939 millones, de los cuales $184.9 millones se encontraban como efectivo restringido.

Todos los contratos de operación y licenciamiento de marcas y de franquicia prevén una porción variable de los honorarios que cobramos en función de los ingresos o resultados, y en la medida en que éstos no se actualicen, no se devengarán honorarios a nuestro favor. Es importante hacer notar que las epidemias, la inflación o crisis económicas no son un riesgo cubierto por los seguros de pérdidas consecuenciales.

(ii) Operaciones:

A partir de septiembre 2022, los Estados dejaron de publicar aforos, restricciones, y se liberó el uso de cubrebocas en áreas cerradas. Sin embargo, las reaperturas podrían revertirse, como consecuencia de nuevas variantes, aumento de casos, ocupación hospitalaria entre otros.

(iii) Financiamiento:

Al cierre del año, concluimos exitosamente la reestructuración integral de nuestra deuda, llevando a cabo el intercambio de las Senior Notes 2022, por unas nuevas notas con vencimiento en 2027 por un importe de US$393,235,022, lo que llevó a que nuestra actual calificación corporativa por parte de S&P Global sea de “B-” (para más detalle consultar la sección *3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes*). Sin embargo, el aumento en nuestro nivel de deuda puede afectar negativamente nuestras actividades financieras y operativas o la capacidad de incurrir en deudas adicionales. Además, como resultado de los riesgos descritos anteriormente, es posible que se nos solicite recaudar capital adicional y nuestro acceso y costo de financiamiento dependerá, entre otras cosas, de las condiciones económicas mundiales, mercados de financiación, la disponibilidad de cantidades suficientes de financiación, nuestras perspectivas, nuestras calificaciones crediticias, y las perspectivas para la industria hotelera en general. Asimismo, al amparo de los términos de los Senior Notes 2027, la Compañía está sujeta a ciertas restricciones o limitantes para la contratación de deuda adicional, el otorgamiento de garantías, la distribución de dividendos, la venta de activos, entre otras situaciones que podrían afectar la capacidad de la obtención de financiamiento o los costos de éste.

Sin embargo, si nuestras calificaciones crediticias se redujeran nuevamente por cualquier causa o las condiciones del mercado en general se deteriorasen, no lográsemos obtener la suficiente liquidez para mantener nuestra operación y cumplir con nuestros compromisos financieros, o bien se actualizará el vencimiento anticipado de nuestra deuda, se generaría un mayor riesgo a nuestros niveles de calificación crediticia, nuestra industria y nuestra empresa. En dicho contexto el acceso al capital y el costo de la financiación de la deuda se verían aún más afectados. La tasa de interés de los instrumentos de deuda existentes, incluidas las de líneas de crédito, dependen de estas calificaciones, por lo que nuestro costo de endeudamiento podría aumentar aún más o ser inaccesible.

Algunos de nuestros acuerdos comerciales pueden requerir garantías debido a cambios en las calificaciones, así como en futuros acuerdos de deuda, las condiciones y términos podrían ser más restrictivos, incluyendo garantías incrementales, lo que puede restringir aún más nuestras operaciones comerciales o causar que no se pueda obtener un nuevo financiamiento debido a las restricciones vigentes.

Teniendo en cuenta el carácter evolutivo de factores concatenados, tales como la crisis de abasto, la inflación mundial, las altas tasas de interés, la trascendencia económica de los conflictos geopolíticos, las decisiones estructurales del gobierno mexicano, y los remanentes de la situación pandémica, es demasiado pronto para calcular la plena incidencia de cada uno de ellos en nuestros mercados y situación financiera.

Tenemos cantidades significativas de endeudamiento que vencen en los próximos años y no podemos asegurar su refinanciamiento o hacerlo en condiciones del todo favorables.

Históricamente, hemos abordado nuestras necesidades de liquidez (incluidos los fondos necesarios para programar el pago de principal e intereses, refinanciamientos de deuda y los fondos de capital y gastos de capital previstos) con el flujo de caja operativo, los préstamos derivados de créditos, provenientes de ofertas de deuda y de la venta de activos. La situación actual y las limitantes en el acta de emisión de los Senior Notes 2027 pueden influir negativamente en nuestra capacidad para hacerlo, acceder a refinanciamientos o financiamientos adicionales a corto y largo plazo, limitar nuestras opciones o hacerlo en condiciones menos favorables, lo que repercutiría negativamente en nuestra liquidez y situación financiera.

Riesgo crediticio

El deterioro de nuestra situación financiera ha impactado y podría seguir impactando negativamente el acceso y los costos de financiamientos, y el mantenimiento u otorgamiento de nuevos financiamientos, incluidos créditos comerciales. La degradación por parte de las agencias calificadoras o las restricciones a las que nos hemos sometido podría incrementar el costo y/o limitar nuestra disponibilidad de financiamiento lo cual dificultaría un aumento de la disponibilidad del capital necesario para operar.

La Compañía podría incurrir en deuda adicional que podría afectar su situación financiera y su capacidad para generar suficiente efectivo para satisfacer sus obligaciones de pago.

Los requerimientos de ingresos y flujo de caja han provocado y podrían seguir requiriendo a la Compañía para incurrir en deuda adicional que pudiera tener o agravar los siguientes efectos: (i) limitar su capacidad para pagar sus deudas, (ii) incrementar su vulnerabilidad a condiciones económicas y de la industria en general, (iii) requerir que se destine una parte importante de sus flujos

de efectivo al pago de deuda, (iv) limitar su flexibilidad para planear o reaccionar a cambios en su negocio, (v) limitar su capacidad para obtener financiamientos adicionales, e, (vi) incrementar el costo o hacer más gravosas las condiciones de los financiamientos adicionales.

La capacidad de la Compañía de generar suficiente efectivo o divisas para pagar su deuda dependerá de su desempeño operativo y de la capacidad de refinanciamiento, lo cual puede verse afectado por las condiciones económicas imperantes como las que se presentan actualmente en el sector, su desempeño, la flexibilidad de los tenedores de deuda, factores financieros, reputacionales y de otra naturaleza, muchos de los cuales están fuera del control de la Compañía. Posadas podría verse forzada a adoptar estrategias alternativas para hacer frente a sus obligaciones, incluyendo la cancelación, reducción o retraso de inversiones, venta de activos, reestructura o refinanciamiento de su deuda, reducciones drásticas de gastos o la necesidad de obtener capital adicional. Dichas acciones podrían realizarse en términos no favorables, tener consecuencias inciertas, no llevarse a cabo de manera oportuna o no llevarse a cabo.

Los términos de los financiamientos de Posadas contienen ciertas limitaciones financieras, operativas y corporativas, que pudieran afectar en forma negativa la capacidad de la Compañía para reaccionar a cambios de mercado, aprovechar oportunidades de negocio, obtener financiamiento, llevar a cabo inversiones, mejorar sus costos operativos o hacer frente a dificultades del negocio. Actualmente limitan la capacidad de pagar dividendos a sus accionistas y efectuar ciertas operaciones corporativas, otorgar garantías, o la disposición de activos, o bien, demandar la necesidad de invertir recursos líquidos en determinados activos o fines, como al prepago de deuda.

Impuestos

Frecuentemente la legislación fiscal es modificada por las autoridades competentes. Estas modificaciones o las interpretaciones de la autoridad sobre las disposiciones aplicables pudieran tener un efecto significativamente adverso en las cargas impositivas de la Compañía y en los costos de cumplimiento de las mismas. Asimismo, puede ser que la autoridad tenga criterios de aplicación e interpretación de la normatividad aplicables diversos a los de la Emisora.

Frecuentemente la Compañía es sujeta de auditorías por parte de las autoridades fiscales y es susceptible de ser acreedora de créditos fiscales determinados por dichas autoridades, lo que pudiera tener impacto adverso en la situación financiera y los flujos de efectivo de sus negocios.

En temas fiscales relevantes, en seguimiento al interés fiscal correspondiente al ejercicio 2006, informado en los estados financieros consolidados de 2015, se reitera que en septiembre 2020 se resolvió en definitiva el procedimiento que declaró la nulidad parcial del crédito fiscal y el 30 de abril 2021 se determinó un nuevo crédito fiscal por $222.8 mdp

En consecuencia, el 30 de marzo de 2022 la Compañía realizó el pago del crédito fiscal por $174.0 mdp derivado de la obtención del beneficio del artículo 70-A del Código Fiscal de la Federación, por lo que el asunto ha quedado concluido de manera definitiva. Para más detalle ver sección: 3) *Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes.*

Para los ejercicios de 2010 y 2013, se obtuvieron los oficios de cierre de auditoría por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT). Por lo que corresponde a los ejercicios 2007, 2008 y 2009 le fueron notificados a la Compañía los oficios mediante los cuales el SAT resolvió eliminar los créditos fiscales determinados y ordenó emitir nuevos oficios en los cuales se ordenó pagar los accesorios derivados de las correcciones que llevará a cabo la Compañía en estos ejercicios. La Compañía podría continuar con la contingencia y/o presentarse algún evento fortuito que impacte los acuerdos previamente pactados con la autoridad, como lo sería el caso de un cambio de administración o un cambio de criterio de la administración. Para más detalle sobre créditos y adeudos de tipo fiscal, ver la sección: 3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes.

Por el ejercicio de 2014, se obtuvieron los oficios de cierre de auditoría por parte del SAT en los cuales se concluyó que no se tenían observaciones por parte de la autoridad fiscal por el citado ejercicio. Es importante señalar que, por el ejercicio de 2015 la autoridad fiscal no ejerció sus facultades de comprobación.

El 08 de marzo de 2022 el SAT notificó el oficio mediante el cual se inician las facultades de comprobación por el ejercicio comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2016, a fin de verificar su situación fiscal. El 02 de marzo de 2023 la Autoridad

fiscal emitió oficio de observaciones respecto de los resultados obtenidos en sus facultades de comprobación, otorgando 20 días hábiles para presentar pruebas para desvirtuar dichas observaciones.

Por así convenir a sus intereses, el 30 de marzo de 2023 la Compañía presentó solicitud de acuerdo conclusivo ante la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, con la finalidad de aportar la documentación suficiente para desvirtuar las observaciones vertidas en el oficio correspondiente.

El 15 de diciembre de 2022 el SAT notificó el oficio mediante el cual se inician las facultades de comprobación por el ejercicio comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2017, a fin de verificar su situación fiscal. El escrito de respuesta al citado oficio fue presentado el 03 de febrero de 2023, toda vez que la autoridad autorizó prórroga por 10 días hábiles adicionales a los 15 días otorgados originalmente. A la fecha se encuentra transcurriendo el periodo para que la autoridad concluya con sus facultades de comprobación.

Proveedores de Posadas pueden verse señalados como contribuyentes respecto de los cuáles el SAT presume la inexistencia material de sus operaciones y por tanto de la proveeduría de bienes o servicios que pudieron prestar en favor de Posadas. Los elementos de prueba de la existencia de la proveeduría con los que cuenta Posadas pueden ser, a criterio del SAT, insuficientes para acreditar las existencia y cumplimiento de las prestaciones de dar, hacer o no hacer propias de cada proveeduría, por lo que los gastos correspondientes podrían ser considerados no deducibles para efectos de la determinación del Impuesto sobre la Renta, así como imposibilidad de realizar el acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado que le haya sido trasladado, y potencialmente alterar la base sobre la cual se determinó y pagó el impuesto correspondiente durante los últimos 5 (cinco) años a la fecha de la declaratoria, quedando obligados los contribuyentes a recalcular y pagar los impuestos correspondientes, además, de no acreditar la materialidad de las operaciones amparadas en los comprobantes fiscales se consideraran como actos o contratos simulados para efecto de los delitos fiscales.

El 15 de marzo de 2023 la Segunda Sala de la SCJN resolvió contradicción de Tesis (con carácter de Jurisprudencia) mediante la cual determinó que la compensación civil no es un medio de pago del IVA ni puede dar lugar de la solicitud de pago del saldo a favor o acreditamiento del impuesto.

Actualmente se encuentra pendiente de la publicación de Jurisprudencia y ejecutoria, a efecto de determinar el alcance del fallo correspondiente.

Por otro lado, la incursión en nuevos mercados provoca que nuestras operaciones puedan ser sujetas a cargas impositivas respecto de las cuales pudieran o no estar sujetas a retenciones en otras jurisdicciones o a disfrutar de exenciones previstas en tratados internacionales para evitar la doble tributación. En este sentido, no podemos asegurar que los efectos impositivos de operar en otros países puedan ser comparables o menos onerosos a los efectos de operar en mercados nacionales.

Ciertas modificaciones de tipo impositivo a partir de 2020 impactan a nuestros proveedores extranjeros que prestan servicios de tecnología en plataformas y medios digitales que quedaron gravados con impuesto al valor agregado. Nuestros proveedores podrían inclinarse a trasladar o no el referido impuesto, pero de no hacerlo, Posadas estaría obligada a pagar el impuesto y posteriormente efectuar el acreditamiento del mismo.

Durante el ejercicio 2021 entró en vigor la reforma laboral y fiscal en materia de subcontratación. La reforma prevé una prohibición general de la subcontratación y reglas bajo las cuáles se puede subcontratar servicios especializados. Si bien la autoridad emitió criterios de interpretación sobre lo que considera como actividades esenciales a la actividad de hospedaje, no existen criterios claros o certidumbre en todas las industrias para determinar en qué momento una prestación de servicios puede considerarse una subcontratación y por lo tanto estar sujeta a la prohibición. La Compañía presta y recibe distintos servicios que podrían considerarse especializados. La Compañía ha obtenido su inscripción en el Registro de Prestación de Servicios Especializados u Obra Especializada (REPSE) y a su vez busca identificar aquellos servicios especializados que recibe, sujetándolos a las nuevas disposiciones. Los criterios adoptados por la Compañía para identificar las actividades especializadas podrían diferir de los criterios de la autoridad, en cuyo caso, podría ser acreedor a las consecuencias y sanciones de carácter laboral y fiscal, entre ellas la no deducibilidad de los pagos hechos por estos servicios para efectos del Impuesto sobre la Renta, y el Impuesto al Valor Agregado pagado no sería objeto de acreditamiento, si se incumple con la entrega de la información a la que el

prestador se encuentra obligado a enviar en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Asimismo, la autoridad pudiera considerar que se ha actualizado el tipo de defraudación fiscal calificada.

En 2022 entró en vigor una nueva obligación a cargo de todas las personas morales y entidades para identificar o recabar información sobre lo que la legislación fiscal ha definido como “Beneficiario Controlador” de las primeras. Las disposiciones legales podrían no ser del todo claras y la Resolución Miscelánea Fiscal que las interpreta insuficiente para adoptar certidumbre en la aplicación de los criterios de identificación en el contexto de una entidad cuyas acciones cotizan en bolsa. Disposiciones normativas como el secreto bancario, fiduciario o bursátil, la participación de fondos de inversión en el capital social de las entidades cotizadas, la falta, limitada o imperfecta obligación de los accionistas de revelar la información a sus emisoras, la temporalidad para que las emisoras puedan obtener esa información, la lógica misma de la negociación bursátil, pueden impedir que la Compañía pueda identificar con certidumbre, actualidad y bajo los mismos criterios utilizados por la autoridad al Beneficiario Controlador, o éste no proveer la información exigida por la Resolución Miscelánea Fiscal, pudiendo estar sujetos a multas y otras sanciones previstas en las disposiciones de la materia.

Dependencia Geográfica

Al cierre del ejercicio 2022, las operaciones de la Compañía estaban concentradas en México, con 189 hoteles operando bajo nuestras marcas en este país. A pesar de que el inventario en México está diversificado para atender a los segmentos de ciudad y playa, así como los de viajeros de vacaciones y viajeros de negocios, grupos o individuales, etc. la Compañía tiene una importante dependencia de sus operaciones en México, mercado en el cual ya cuenta con una alta penetración. Si estas operaciones en México no marchan conforme a las planeaciones y estrategias diseñadas por la Compañía, esto podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía en general.

Como parte de su plan de expansión en la región Caribe, la Compañía, celebró en 2017 para operar un hotel bajo la marca Grand Fiesta Americana y otro en el 2019 para operar un hotel bajo la marca Live Aqua, y en 2022 uno más bajo la marca Funeeq, por un plazo de 15 años, ubicados en Punta Cana, República Dominicana. En febrero 2021 entró en operación el hotel Live Aqua con 347 habitaciones. Con objeto de llevar a cabo sus obligaciones como operadora hotelera en este país, la Compañía constituyó una filial en dicho país en diciembre 2019, misma que ya se encuentra operando.

La capacidad de Posadas de operar y crecer en República Dominicana y otros destinos del Caribe podría verse afectada por barreras comerciales, fluctuaciones de divisas, controles cambiarios, situaciones políticas, inflación, impuestos y cambios legislativos actuales o futuros en dichos países, operar con nuevas herramientas o adaptar las existentes, comercializar preponderantemente en otros mercados y adaptarse a los mecanismos dispuestos por el propietario y el sistema del país, lo cual podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía en general.

En el contexto de la pandemia, Posadas y el titular de las propiedades administradas en la República de Cuba acordaron en mayo de 2020 la terminación de los contratos de operación de dos hoteles: Fiesta Americana Punta Varadero y Fiesta Americana Holguín. El proceso de entrega-recepción se encuentra concluido. Posadas incurrirá en ciertos costos de terminación que no se consideran relevantes.

Concentración en una sola industria

La Compañía opera principalmente en una sola industria -la industria de hotelería y servicios turísticos- y actualmente la estrategia consiste en permanecer enfocada en el sector y otros negocios relacionados, como Productos Vacacionales, y demás esquemas de venta de servicios de hospedaje y centros de contacto. La Compañía también ha visto un proceso de concentración de los dueños de los hoteles que opera. Al 31 de diciembre de 2022, solo tres inversionistas son propietarios de 16 hoteles en conjunto y otro inversionista es propietario de 68 hoteles con 10,089 cuartos que representan el 35% del total hoteles que opera Posadas, y este riesgo de concentración y dependencia puede afectar, entre otros, la capacidad de negociar y operar bajo políticas libremente establecidas por la Compañía y el sacrificio de márgenes de operación.

Este nivel de concentración puede tener efectos adversos sobre futuras negociaciones, renovación y modificación de contratos, así como la terminación sistémica de los contratos actuales, los cuales pueden ocasionar un impacto negativo en los flujos

de la Compañía. Igualmente puede afectar la capacidad de inversión de los propietarios para hacer frente a los gastos de mantenimiento o inversión, afectando la competitividad de las propiedades y eventualmente los honorarios que la Compañía recibe por la operación de éstas.

Incursión en nuevas industrias relacionadas

Como parte de los cambios de tendencia de los consumidores e inventarios disponibles para esquemas de hospedaje temporal (plataformas de hospedaje o arrendamiento de departamentos y casas habitación), así como la participación en el diseño de los requerimientos de capital para nuevas inversiones inmobiliarias de terceros en el sector, la Compañía retoma el segmento de propiedades residenciales para ofrecer licencias de marca, servicios de gestión condominal y otros servicios conexos a conjuntos residenciales o mixtos, principalmente con vocación turística, bajo los estándares y marcas de Posadas.

No se puede asegurar que los planes de la Compañía se van a lograr, que los desarrollos y servicios tengan la aceptación del consumidor, o que sean operadas en forma rentable para la Compañía, o bien que la regulación actual o futura de esta actividad haga inviable esta operación. Además, la implementación y desarrollo de estos negocios pueden implicar la distracción del equipo directivo y desvío de recursos o los beneficios esperados pueden ser menores o no darse del todo.

Estrategia de Crecimiento

La Compañía ha diseñado una estrategia de crecimiento para su negocio hotelero, de Productos Vacacionales y otros servicios en México y el Caribe que se basa primordialmente en la celebración de contratos de operación hotelera o arrendamiento respecto de inmuebles de terceros, la celebración de contratos de franquicia respecto de hoteles operados por terceros, la afectación de algunos inmuebles destinados a Productos Vacacionales (FAVC y LARC) y la venta de planes vacacionales en prepago o club de descuentos (*FAVC Access y Viaja Plus*). Asimismo, se encuentra incursionando en la gestión de hospedaje residencial. La capacidad de la Compañía para expandirse dependerá de una serie de factores de la economía global incluyendo, pero no limitada a: la condición de las economías norteamericana, mexicana y de otros países de América Latina, la capacidad de los inversionistas para construir nuevas propiedades o convertir existentes para que la Compañía las opere y/o las arriende, o celebre contratos de franquicia respecto de las mismas, la selección y disponibilidad de locaciones para nuevos hoteles y residencias, la generación y aceptación de nuevas marcas hoteleras o de productos vacacionales, la exitosa operación de Posadas en otras jurisdicciones, la capacidad de gestión del flujo operativo escaso de los propietarios y de la Compañía, incluyendo la disponibilidad de financiamiento y la capacidad de hacer frente a competidores. La estrategia de crecimiento puede ser impactada por situaciones como la inflación generalizada, altas tasas de interés, los efectos de los conflictos geopolíticos, asuntos sanitarios, de seguridad o bien otras situaciones nacionales. Resultará muy relevante que se superen las dificultades para la reactivación de la actividad económica y desplazamiento de las personas en general, sobre todo en el turismo de ciudad y negocios, y especialmente en y hacia los mercados que operamos u originadores de huéspedes. La inflación generalizada, el alza de las tasas de interés, y el tipo de cambio pueden tener un serio impacto en nuestros márgenes y las de los hoteles que gestionamos en la medida en que no podamos contener la escalada de precios o trasladar a la tarifa el importe incremental, o bien los propietarios no puedan obtener recursos para la construcción o remodelación, o resulte más atractivas las inversiones en productos financieros. No se puede asegurar que los planes de expansión de la Compañía se van a lograr, que las nuevas marcas o que los nuevos hoteles y desarrollos de Productos Vacacionales y residenciales tengan la aceptación del consumidor o que sean operadas en forma rentable en todas las jurisdicciones. La Compañía también continúa ofreciendo ciertos servicios a terceros de servicios de centros de contacto y en el futuro próximo, la gestión de condominios residenciales.

Dentro del contexto de la pandemia, a la fecha de emisión de este reporte se han puesto en pausa 7 hoteles en México que aún estaban en proyecto. Esto debido principalmente a los incrementos en las tasas de referencia tanto en Estados Unidos como en México que encarecen los financiamientos para estos proyectos. De igual forma, la inflación relacionada con los precios de construcción influye en el retraso de inicio de obras y remodelaciones.

Como parte de su estrategia de crecimiento, la Compañía lleva a cabo y tiene obligación de invertir en diversas adquisiciones, obras y remodelaciones en sus propiedades y bienes arrendados. Sin embargo, diversos factores, incluyendo la crisis de liquidez, o la expectativa de retorno de las inversiones, el financiamiento, regulatorios o eventos climatológicos, pueden impedir su oportuno cumplimiento, o plazo para amortizar dicha inversión, situación que puede afectar de forma adversa la condición

financiera de la Compañía, así como sus planes de crecimiento en los aspectos hoteleros, residenciales y de Productos Vacacionales.

Como parte de su plan de expansión en la región Caribe, la Compañía, tiene celebrados contratos para operar por 15 años tres hoteles en República Dominicana bajo las marcas Grand Fiesta Americana, Live Aqua, y Funeeq. El Live Aqua abrió sus puertas en febrero 2021. La administración y operación en dicho país depende de factores de economía global, políticos, comerciales, gubernamentales, impositivos, laborales, así como de conocimiento del mercado y aceptación. De igual forma los proveedores con los cuales cumplir con los estándares de nuestras marcas pueden no tener la capacidad de operar en estos países, por lo que la selección de nuevos proveedores puede incurrir en gastos adicionales, así como carecer de los mismos estándares lo cual podría afectar su rentabilidad y marca.

Los riesgos aplicables a nuestra capacidad para operar exitosamente en los mercados actuales son igualmente aplicables a la capacidad de operar en nuevos mercados, países cuya operatividad y legislación desconocemos o la cual requiere que autoridades de terceros países autoricen su incursión. La Compañía podría no obtenerlos, dada la discrecionalidad de interpretación administrativa en la legislación, tener criterios encontrados con las autoridades, nuestros proveedores no obtener los permisos o éstos sean revocados. Adicionalmente, la Compañía deberá incurrir en gastos adicionales y carecería del mismo nivel de conocimiento o familiaridad con las dinámicas y condiciones de los nuevos mercados y sus preceptos regulatorios, lo cual podría afectar su capacidad de crecimiento u operación en los mismos, y por ende a su rentabilidad.

Competencia

Competencia por huéspedes

El negocio de los hoteles es altamente competitivo. A través de sociedades mexicanas, los inversionistas extranjeros pueden adquirir directamente o indirectamente el 100% de participación en negocios relacionados con el turismo, incluyendo la construcción, venta, renta y operación de inmuebles en México destinados a fines no residenciales.

La competencia en el sector hotelero está representada por una variedad de operadores de hoteles tanto internacionales como locales, algunos internacionales, son sustancialmente más grandes que la Compañía, y podrían tener mayores recursos mercadológicos y financieros, así como mejor capacidad de distribución que la Compañía. Dichos operadores pueden operar bajo reconocidas marcas internacionales o mexicanas. Además de competir por huéspedes con otros *resorts* en México, la Compañía (y la industria nacional) compite por huéspedes con *resorts* de otros países. Competidores internacionales y destinos en otros países pueden verse beneficiados por políticas de mayores apoyos de sus gobiernos nacionales, representando, en su caso, posibles ventajas competitivas a jugadores y destinos.

La intensidad de nuestra competencia varía dependiendo de hoteles de ciudad o playa, viaje en familia o individuales, entre otros. En este último mercado de individuales los viajeros buscan sustitutos y cualquier otra tendencia que pueda reducir costos y ofrecer una variedad de opciones, por lo que ha ido creciendo la participación y competencia de plataformas a través de las que se ofrecen hospedajes residenciales o diferenciados del hospedaje hotelero tradicional como “*Airbnb*”, con tarifas competitivas y medios de comunicación electrónica que pueden agregar otra dimensión de competencia a la industria, sin ser regulados de la misma forma que lo es la industria hotelera y sin necesidad de trasladar o absorber inversiones y gastos asociados a ello, pudiendo así afectar negativamente nuestro negocio, resultados operativos o condición financiera. Por otro lado, durante la pandemia ocurrió que la percepción de los viajeros de mayor exposición a contagios en espacios públicos, como lo son los hoteles, puede inclinarlos a elegir este tipo de opciones de hospedaje en sustitución del hospedaje tradicional.

La Compañía ha buscado mitigar este riesgo a través de mantener el liderazgo regional y desarrollo de ventajas competitivas operacionales, comerciales, de distribución, como el reconocimiento de sus marcas y la creación de nuevas marcas alineadas a las nuevas tendencias del mercado y a cambios tecnológicos (implicando menos contacto como lo es el check in digital), así como ha realizado esfuerzos en la diversificación y comercialización de productos para su segmento de Propiedades Vacacionales (Lealtad). Hasta ahora estas medidas han sido exitosas, considerando el contexto, pero no podemos garantizar que puedan seguirlo siendo en el futuro, dentro del marco de consolidación de las empresas hoteleras internacionales.

Aunque todos los establecimientos de hospedaje debían mantener protocolos de higiene y salubridad especiales en tanto subsista una amenaza de salud pública, a finales de 2022 y a la fecha de emisión de este reporte, los protocolos y medidas sanitarias se han ido aligerando significativamente, incluyendo el uso de cubrebocas, no estamos exentos a repuntes, nuevas variantes u otras enfermedades que podrían implicar nuevamente la aplicación de protocolos más estrictos a los vigentes, regulación de aforos, entre otras medidas. Esto podría suponer incrementar aún más los gastos operativos necesarios para que además de cumplir con las nuevas medidas, sobresalir entre distintos mercados y ofertas.

El mercado de grupos y convenciones y el de viajes de negocio sigue siendo impactado por la pandemia, que han modificado y podrían modificar por un plazo más prolongado, el dinamismo de estos segmentos de huéspedes en comparación al desempeño y tendencias previas al fenómeno pandémico y por tanto los resultados de los hoteles que llevan nuestras marcas.

Competencia por contratos de administración

Cuando la Compañía busca crecer a través de la adición de nuevos hoteles operados por la misma, enfrenta competencia de otras entidades buscando las mismas oportunidades. La Compañía compite con otras entidades que tienen mayores recursos financieros o que tienen marcas internacionales para entrar en contratos de administración con dueños de hoteles. Adicionalmente a la competencia por nuevas oportunidades, la Compañía está sujeta a competencia de otras cadenas hoteleras cuando sus contratos de administración vigentes expiren; por lo tanto, la Compañía no puede asegurar que continuará celebrando o renovando exitosamente sus contratos de administración, o bien que lo haga por plazos o características económicas semejantes o más satisfactorias. En general, la competencia podría reducir el número de oportunidades de crecimiento en el futuro, incrementar el poder de negociación de los dueños de los hoteles y reducir los márgenes de operación de la Compañía. Asimismo, dicha competencia ha obligado a la Emisora a negociar contratos de operación y licencia en los que asume obligaciones de carácter contingente para garantizar resultados operativos determinados, que en caso de que el hotel arroje resultados operativos negativos obligarían a la emisora a sacrificar ingresos y hasta desembolsar los importes faltantes para alcanzar dicha garantía. Asimismo, la Compañía se ha visto en la situación de ofrecer contratos de arrendamiento con importes de renta alineados a la utilidad o a las ventas del negocio hotelero, con la obligación de pago de rentas mínimas o piso forzosas.

Competencia por contratos de franquicia

La Compañía ha tomado la determinación de crecer también a través de la concesión de franquicias basadas en marcas novedosas respaldadas por marcas tradicionales. En 2019 lanzó al mercado la marca Curamoria Collection destinada especialmente para franquicias de colección de hoteles boutique, que pretenden conservar sus marcas y características propias pero adhiriéndose a nuestros canales de reservaciones Esto significa la incursión en un nuevo mercado para Posadas respecto de franquicias de hoteles de distintas marcas bajo una colección y en el que Posadas no es líder, por lo tanto, la Compañía no puede asegurar que será exitoso celebrando y operando estos contratos de franquicia y en general, la competencia podría reducir el número de oportunidades de crecimiento en el futuro, incrementar el poder de negociación de los dueños de los hoteles y reducir los márgenes de operación de la Compañía.

Actualmente son marcas franquiciables Gamma, one, Fiesta Inn, The Explorean y Curamoria Collection.

Contratos de Operación y Licencia de Marcas

De los hoteles que operaba la Compañía al 31 de diciembre de 2022, 138 operaban bajo esquema de administración el cual la Compañía lleva a cabo mediante la celebración de contratos en donde se le encomienda la administración de la operación hotelera y el licenciamiento de marcas. La condición operativa y financiera de la Compañía podría ser afectada en forma adversa a medida en que los contratos de operación y licenciamiento de marcas por vencerse no puedan ser renovados o lo sean en términos menos favorables, o bien, no puedan ser celebrados nuevos contratos de operación y licencia de marcas. Adicionalmente, en ciertos contratos de operación, la Compañía se obliga entregar guantes mercantiles, a garantizar una utilidad mínima al propietario del inmueble, que podría ocasionar que Posadas se vea obligado a erogar cantidades no presupuestadas ni recuperables, o bien, el propietario puede prescindir de nuestros servicios de no cumplirse con determinados estándares de desempeño en el hotel, sin que ello signifique que estemos en incumplimiento del contrato de operación.

Todos los contratos de operación y licenciamiento de marcas prevén una porción variable de los honorarios que cobramos en función de los ingresos o resultados, en la medida en que éstos no se actualicen, no se devengarán honorarios a nuestro favor.

Los propietarios pueden hacer valer el derecho de rescindir los contratos de operación, incluso cuando los acuerdos establezcan lo contrario. Cuando se producen terminaciones por estos u otros motivos, es posible que debamos hacer valer nuestro derecho a daños por incumplimiento de contrato y reclamos relacionados, que pueden hacernos incurrir en honorarios y gastos legales significativos. Cualquier daño que finalmente recaudemos podría ser inferior al valor futuro proyectado de las tarifas y otros montos que de otra manera hubiéramos recaudado bajo la administración o acuerdo de operación. Una pérdida significativa de acuerdos debido a terminaciones prematuras podría dañar nuestro desempeño financiero o nuestra capacidad de hacer crecer nuestro negocio.

A pesar de que nuestros contratos de operación y los de arrendamiento obligan al propietario a no transferir o transmitir los hoteles o ceder los derechos sobre el mismo a un tercero, no podemos asegurar que dicha transferencia o traspaso no se llevará a cabo, ni que el tercero al cual se transmita la propiedad o los derechos, seguirá sujeto a tales contratos. Hasta ahora, ninguna enajenación de derechos ha tenido un impacto adverso importante en la relación contractual entre la Compañía y los propietarios, pero no podemos asegurar que esta situación prevalecerá a nuestro favor en lo futuro.

En casos especiales, Posadas participa en la capitalización del proyecto para asegurarse la firma de contratos de operación, que se amortiza durante la vida del mismo, por lo que si el contrato termina anticipadamente Posadas podría no recuperar la parte proporcional de dicha participación.

Finalmente, la capacidad económica y financiera de los propietarios de los hoteles puede afectar el pago de nuestros honorarios y gastos recuperables, la conservación de los estándares de marca bajo los cuáles son operados los hoteles, y en los casos donde los propietarios han asumido el control de la caja de los hoteles, el pago de los honorarios de Posadas y de proveedores estratégicos de éste. La Compañía podría verse en la necesidad de notificar la terminación de los contratos de licencia de marcas por incumplimiento a dichos estándares o a las obligaciones de pago a cargo de los propietarios, situación que afectaría adversamente los ingresos de los hoteles y de los honorarios que se reciben con base en los mismos.

Los efectos casos fortuitos o fuerza mayor que provoquen restricciones operativas en los hoteles podrían actualizar la capacidad de la Compañía de percibir ingresos o cobrar gastos, y por otro lado restringir o adecuar el pago de ciertas obligaciones de garantía de desempeño. No obstante, y a pesar de que la Compañía pueda optar por esta última posibilidad, históricamente ha optado por negociar con los propietarios, pudiendo ser que dichas negociaciones concedieran menos ventajas a la Compañía que las derivadas de la aplicación de las disposiciones de los efectos de una fuerza mayor o caso fortuito.

Durante 2022 la Compañía dejó de operar los hoteles: One León Antares, Pug Seal Curamoria Collection, Casa de la Marquesa Querétaro Curamoria Collection.

Para más detalle sobre los principales activos, ver la sección: *2) La Compañía, x) Descripción de sus Principales Activos.*

Contratos de Arrendamiento

De los hoteles que operaba la Compañía al 31 de diciembre de 2022, 15 operaban bajo esquema de arrendamiento. La condición operativa y financiera de la Compañía ha sido y podría seguir siendo afectada en forma adversa a medida que los ingresos y la utilidad de operación no sean suficientes para cubrir los pagos de renta mínimos establecidos en los contratos de arrendamiento, lo cual resulta mucho más probable en un contexto anormal de operación limitada o escasas ocupaciones derivadas de medias de distanciamiento social o similares.

Asimismo, la falta de cumplimiento de las obligaciones de los arrendadores al amparo de los contratos de arrendamiento puede afectar adversamente la operación y en última instancia la rentabilidad de la Compañía.

Todos los contratos de arrendamiento prevén una porción fija de renta que pagamos con independencia de los ingresos o resultados. Con motivo de la pandemia COVID-19, la Compañía negoció con los arrendadores descuentos en rentas de hoteles, que

fluctuaron entre el 20% y el 75% de la renta fija mensual. La negociación para la reducción en el pago de rentas de hoteles arrendados concluyó el 30 de septiembre de 2022, y no se prevén descuentos en rentas para los ejercicios futuros.

Al 31 de diciembre de 2022, estábamos en cumplimiento del pago de la renta de todos los hoteles arrendados**.**

Actualmente no hay restricciones de aforos, sin embargo en un repunte de casos, nuevas variantes, enfermedades u otras medidas, pueden entrar en vigor nuevamente las restricciones operativas ordenadas por las autoridades, lo cual podría actualizar la capacidad de la Compañía de restringir o adecuar el pago de ciertas obligaciones de renta o bien habilitar la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento.

En el ejercicio 2019 entraron en vigor las modificaciones a la IFRS 16, Posadas decidió adoptar esta norma bajo el método retrospectivo modificado para los arrendamientos de hoteles (y autos), que al cierre de 2019 se presentan como arrendamientos operativos, sacrificando la comparabilidad con períodos anteriores. Esta norma tiene impacto en las razones financieras de apalancamiento y cobertura de intereses, por lo tanto, eventualmente podría significar un límite a esta forma en que la Compañía se hace de ingresos a través de esta mecánica operativa. El registro inicial del pasivo de los hoteles arrendados incluyendo equipo de transporte disminuyó a $3,017 millones al 31 de diciembre 2022, en comparación con los $3,260 millones al 31 de diciembre 2021.

Durante 2020 y 2021 la Compañía adoptó anticipadamente el recurso práctico para la contabilidad de descuentos recibidos como consecuencia directa del COVID-19, permitiendo al arrendatario no evaluar si un descuento temporal en rentas es o no una modificación al arrendamiento, permitiendo contabilizarlo como si el descuento no fuera una modificación. (Al respecto, ver la nota 3 de los Estados Financieros dictaminados).

Contratos de Franquicia

La Compañía ha tomado la determinación de crecer también a través de la concesión de franquicias basadas en las marcas Gamma, One Hoteles, Fiesta Inn, The Explorean y Curamoria Collection. Esto significa la incursión en mercado en el que Posadas no es líder, por lo tanto, la Compañía no puede asegurar que será exitoso celebrando y operando contratos de franquicia en nuevos formatos. Esta nueva forma de operar supone que el propietario o un tercero distinto a la Compañía, administre la operación del hotel bajo nuestras marcas y canales de distribución. Estos productos suponen que Posadas deba invertir en la creación adaptación y mantenimiento del sistema de franquicia particular a cada marca como soporte a los servicios que ofrece a los usuarios de estos sistemas, y que hoteles de terceros que se encuentren fuera del control de Posadas, operen a través de sus marcas no autorizadas y plataformas de distribución, que la cobranza de regalías, comisiones y otros conceptos no sea exitosa. No podemos garantizar que Posadas será exitoso en su negocio de franquicias, o lo sea prontamente, o bien, que sus clientes de este nuevo segmento también lo sean, o bien que la forma de operar de estos clientes no tenga impacto negativo en Posadas y sus marcas.

Todos los contratos de franquicia prevén una porción variable de los honorarios que cobramos en función de los ingresos o resultados, en la medida en que éstos no se actualicen, no se devengarán honorarios a su favor.

Los propietarios pueden hacer valer el derecho de rescindir la concesión de franquicia, incluso cuando el acuerdo haya estipulado lo contrario. Cuando se producen terminaciones por estos u otros motivos, es posible que debamos hacer valer nuestro derecho a daños por incumplimiento de contrato y reclamos relacionados, que pueden hacernos incurrir en honorarios y gastos legales significativos. Cualquier daño que finalmente recaudemos podría ser inferior al valor futuro proyectado de las tarifas y otros montos que de otra manera hubiéramos recaudado bajo el acuerdo de franquicia. Una pérdida significativa de acuerdos debido a terminaciones prematuras podría dañar nuestro desempeño financiero o nuestra capacidad de hacer crecer nuestro negocio.

Finalmente, la capacidad operativa, económica y financiera de los propietarios de los hoteles puede afectar la conservación de los estándares de marca bajo los cuáles son operados los hoteles, o bien la conservación de los propios hoteles. La Compañía podría verse en la necesidad de notificar la terminación de los contratos de franquicia por incumplimiento a dichos estándares o a las obligaciones de pago a cargo de los franquiciatarios, situación que afectaría adversamente la posibilidad de que Posadas reciba las contraprestaciones establecidas en dichos contratos de franquicia. Al 31 de diciembre de 2022, 24 hoteles operaban bajo esquema de franquicia. En marzo 2022 se celebraron contratos para terminar anticipadamente con el modelo de operación y cambiar al modelo de franquicia de los siguientes hoteles: Hotel Fiesta Inn Coatzacoalcos, Hotel Fiesta Inn Poza Rica y Hotel Fiesta Inn Tampico.

La generación de flujo derivada de los hoteles de franquicia depende del cumplimiento de las obligaciones a cargo de los franquiciatarios, careciendo de control para la administración de los recursos líquidos como ocurre con mayor frecuencia en un contrato de operación. Por tanto, el riesgo de crédito de los contratos de franquicia es mayor al que Posadas corre típicamente en los contratos de operación.

La pérdida del derecho a explotar mercantilmente los hoteles administrados y franquiciados supone la terminación del contrato correspondiente con Posadas.

Para más detalle sobre los principales activos, ver la sección: *2) La Compañía, x) Descripción de sus Principales Activos.*

Un alto porcentaje de los hoteles que operamos son de lujo o se encuentran en plazas que han sido impactadas por la desaceleración económica actual o la percepción de violencia, o los huéspedes provienen de lugares afectados por estas contingencias, la cual puede tener un resultado adverso significativo en los resultados operativos y financieros de nuestros negocios.

Aproximadamente el 25% de los cuartos de hotel que operamos corresponden a Hoteles clasificados de lujo. Los hoteles de lujo regularmente cuentan con tarifas más elevadas. En momentos adversos estos hoteles son susceptibles a una reducción en ingresos en comparación a hoteles en categorías más económicas ya que estos hoteles se enfocan en los mercados de negocios y de vacacionistas de altos ingresos.

Asimismo, la percepción de violencia nacional e internacional, así como las alertas emitidas por otros países sobre estados de la República Mexicana o zonas de República Dominicana, puede afectar adversamente la decisión de viajeros de viajar a ciertas plazas en México o República Dominicana o de mantener sus planes de hospedaje y eventos en nuestros hoteles.

Actualmente México no tiene restricciones para recibir viajeros en los destinos donde operamos y las restricciones de viaje por otros países se han levantado, por lo que hemos observado una recuperación importante en el segundo semestre del 2022, en cuanto al número de llegadas, aunque no necesariamente a las tarifas esperadas, sin embargo, desconocemos el tiempo que permanecerán estas condiciones más favorables para nosotros, lo cual pueda repercutir posteriormente en nuestro inventario y pronósticos que generemos.

Fibra Hotel y otras fibras.

Al 31 de diciembre de 2022, el 43% de nuestros hoteles eran propiedad de Fibras. Del total de cuartos de hoteles de la Compañía el 35% son propiedad de una de las Fibras que cotiza en la BMV, la cual en un momento dado podría enfrentar problemas operativos, o de liquidez para continuar manteniendo sus operaciones o sus hoteles en buenas condiciones que pudiera afectar las marcas que opera Posadas y sus resultados. Asimismo, estos problemas operativos podrían comprometer la continuidad de operaciones de estos hoteles y con ellos las operaciones de la Compañía, o la falta de liquidez podría afectar el pago de los honorarios y gastos recuperables a favor de Posadas.

Ventas de Productos Vacacionales

Desarrollamos y operamos *resorts* de Productos Vacacionales, comercializando membresías que atribuyen el derecho de uso bajo tiempo compartido en dichos *resorts,* siendo que la mayor parte de las ocasiones, para el pago del precio de las ventas de membresías se conceden plazos mensuales con intereses. Las disposiciones de la materia conceden al comprador el derecho de rescindir el contrato de compraventa sin justificar la causa dentro de un periodo de cinco días hábiles contados a partir de la firma del contrato. La operación y venta de dichas membresías está sujeta a las disposiciones legales mexicanas, respecto de las cuales consideramos estar en cumplimiento o en proceso de cumplimiento, y dichas disposiciones normativas pueden sufrir cambios (en 2022 se publicó una modificación a la Norma Oficial Mexicana que los regula, imponiendo mayores requisitos, restricciones y costos) o la estimación de incumplimiento por parte de autoridad, podría afectar adversamente nuestro negocio y la manera en que operamos nuestras Productos Vacacionales.

Actualmente soportamos riesgos que se derivan de contratos de compra de membresías de Productos Vacacionales, del derecho de uso por 40 años, evidenciado a través de la asignación anual de puntos de Productos Vacacionales. Típicamente cobramos un pago inicial de entre el 10% y el 30% del precio total de la membresía, y ofrecemos planes de pagos mensuales que se integran de pago de capital e intereses sobre el saldo insoluto del precio de compra. Reconocemos como ingresos el precio total del contrato de compra al momento en que el 10% del precio de venta es pagado. Tenemos como política cancelar contra resultados del ejercicio aquellas membresías que hayan pasado por todos los procedimientos de cobranza sin éxito en su recuperación. En el momento en que un comprador celebra un contrato de compraventa de Productos Vacacionales a plazos, los posibles incumplimientos en el pago de dichas ventas son cubiertos por la reserva. Puede darse el caso que nuestra reserva sea insuficiente para compensar incumplimientos lo cual podría tener un efecto negativo en nuestros estados financieros.

De igual modo, históricamente nuestras ventas de Productos Vacacionales se habían denominado en su gran mayoría en dólares americanos. Derivado de las crisis financieras, una porción significativa de nuestros ingresos de Productos Vacacionales ha sido recalculada en pesos mexicanos, aunque a tasas de interés más elevadas, en respuesta a las peticiones efectuadas por miembros que experimentaban dificultades de liquidez. La gran mayoría de los miembros mexicanos que quisieron convertir o pactar de inicio sus mensualidades de dólares americanos a pesos pudieron hacerlo. Esperamos continuar ofreciendo planes de pago en pesos a residentes en México.

No obstante, nuestro reajuste en la denominación monetaria en una porción significativa de nuestras cuentas por cobrar que se derivan de nuestro portafolio de Productos Vacacionales, muchas de las ventas a plazos de nuestras Productos Vacacionales siguen denominadas en dólares americanos. Consecuentemente, nuestros resultados aún se verán afectados por las fluctuaciones en el tipo de cambio dólares-pesos.

En tanto los pagos de las membresías se efectúe en dólares a lo largo de la vigencia y se registran en dólares al momento de la celebración del contrato, el valor de las membresías podría, en última instancia, ser descontada en la misma moneda ofreciendo una cobertura natural. No estamos completamente cubiertos en contra del riesgo que se deriva de las fluctuaciones de tipo de cambio. Tradicionalmente no hemos celebrado operaciones de cobertura para este riesgo.

Actualmente nuestros Productos Vacacionales tienen celebrados acuerdos de intercambio con RCI, Hilton Grand Vacations Club, *The Registry Collection,* Save on Resorts y los propios hoteles de Posadas, sin embargo, dichos acuerdos podrían concluir o no renovarse, resultando en una disminución de las cualidades de venta de las membresías de Productos Vacacionales, pudiendo afectar las ventas y por consiguiente los resultados.

Los miembros de Productos Vacacionales cubren cuotas de mantenimiento anual que son destinadas a la operación y mantenimiento de los resorts destinados a tiempo compartido. El incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento por parte de sus miembros resulta en la cancelación de dicho contrato liberando inventario para una venta nueva. Respecto de los miembros que han liquidado el 100% (cien por ciento) de su membresía, la falta de pago de las cuotas de mantenimiento otorga el derecho a que el miembro termine el contrato de derecho de uso, o bien, la compañía rescinda el contrato con el pago de una compensación descontada por su membresía. En todos estos casos, estos incumplimientos podrían ocasionar que la Compañía destine recursos para afrontar dichos gastos.

Las inversiones que la Compañía debe destinar a obtener este inventario son cuantiosas y su inversión requiere periodos largos para su completa instrumentación y disponibilidad de inventario. La falta de inventario para venta bajo el régimen de tiempo compartido podría afectar negativamente la posibilidad de ventas de membresías de Productos Vacacionales.

La Compañía ha desarrollado otros Productos Vacacionales distintos a membresías de tiempo compartido, buscando adaptarse a nuevas preferencias y a la posible escasez de inventario destinado y afectado a dicha finalidad. Estos productos suponen en general acceso a esquemas cerrados y preferentes de comercialización de servicios de hospedaje y otros servicios turísticos provistos por el Sistema Posadas o por terceros ajenos al mismo, plazos más cortos de vigencia, precios de venta más moderados, entre otras características. Posadas podría no ser exitoso en mantener el atractivo o la diversidad de oferta subyacente de dichos productos o que el esfuerzo de comercialización no llegue a ser eficiente, a pesar de las medidas tomadas para evitarlo.

Posadas contrató a un tercero que lleva a cabo la operación de promoción de sus productos vacacionales en la República Dominicana, con el objetivo de presentar a dicho mercado nuestros productos para que los clientes potenciales puedan acceder a

celebrar operaciones de comercio electrónico internacional. Si bien los recursos que dicho proveedor destina para llevar a cabo esta promoción son propios y bajo su dirección, las autoridades laborales y fiscales de dicho país podrían considerar que Posadas o los hoteles donde se desarrolle esta promoción constituyen una actividad directa de la Compañía en dicho país, impactando diversos efectos como laborales, fiscales, administrativos y de protección al consumidor.

Negocios de servicios pueden no ser exitosos y afectar nuestro negocio de hoteles

La operación de ciertos negocios de servicios, tales como Konexo y Conectum, de manera consolidada representaron menos del 10% de los de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, 2021 y de 2020. Estos negocios, que se han desarrollado desde nuestro negocio de hoteles, han tenido diverso grado de independencia del mismo, pero no se puede asegurar que en el futuro estos negocios sigan cumpliendo con las expectativas establecidas para ellos dentro de la arquitectura de las áreas de negocio de Posadas. Además, la implementación y desarrollo de estos negocios pueden implicar la distracción del equipo directivo y desvío de recursos o los beneficios esperados pueden ser menores o no darse del todo. La decisión de dejar de operar algunos de estos negocios frente a terceros y limitarlos a unidades de servicio, puede acarrear costos. Sin embargo, dependemos de estos negocios para llevar a cabo la operación de varios servicios tales como el programa de lealtad Fiesta Rewards, atención de los clientes de Productos Vacacionales, el centro de contacto (*call center*) para el Sistema Posadas, los procesos de contabilidad, pagos de nómina y servicios de tecnología, entre otros. Si cualquiera de estos negocios dejara de proveer estos servicios o hubiera un demérito en su efectividad, los resultados operativos y financieros de la Compañía podrían ser afectados de manera adversa.

Inversiones y remodelaciones

Las inversiones en términos de activos y/o remodelación, fueron detenidas durante 2020, debido a la priorización de salidas, para asegurar la continuidad de los negocios, como resultado del importante deterioro relacionado con el COVID-19, en los ingresos operativos y los flujos de efectivo de la Compañía. Los requerimientos de mantenimiento aplazados pudieran actualizarse en función de reparaciones necesarias para la correcta gestión de los hoteles o para mantener al hotel en un sector competitivo en su plaza.

Durante 2022, se realizó la remodelación de la alberca del hotel Fiesta Americana Villas Acapulco y se dio inicio a la Fase II de las Villas y remodelación del Spa del hotel Grand Fiesta Americana Golf & Spa Los Cabos.

El desarrollo de proyectos de esta índole podría implicar un mayor apalancamiento, podrían no ser tan exitosos y rentables o su desarrollo se podrá retrasar o no ejecutarse, o podríamos no obtener los financiamientos o retornos correspondientes o esperados.

Desinversiones y Ventas

La Compañía ha realizado diversas operaciones de desinversión, enajenando activos respecto de los cuales ha otorgado garantías propias de los enajenantes de bienes en operación. La ocurrencia de vicios ocultos, terceros que aleguen mejor derecho, imposibilidad de obtener o regularizar la situación inmobiliaria u operativa, puede resultar en efectos adversos por las obligaciones indemnizatorias y otros gastos a realizar.

El 29 de septiembre de 2021, enajenamos nuestra participación del 12.5% en el fideicomiso de inversión del proyecto en desarrollo de la Rivera Maya. Esta transacción complementó la terminación anunciada el 8 de julio de 2021, del contrato de operación de los hoteles en dicho proyecto. Como consecuencia de estas transacciones, Posadas recibió el valor por la enajenación, la devolución del Key Money anticipado, el reembolso de ciertos gastos erogados en el proyecto y el reconocimiento de valor de su involucramiento en el desarrollo del mismo. Un saldo menor del precio ha quedado como garantía de la actualización de supuestos que no están bajo el control de la Compañía, por lo que es posible que dicho saldo no llegue a ser recibido. La Compañía considera que ha cumplido con la normativa aplicable a la transacción, sin embargo, alguna autoridad puede exigir requisitos adicionales o considerar que no ha sido así.

Durante 2022 se firmó el acuerdo para desarrollar un complejo de departamentos en un terreno en la zona de Acapulco Diamante en Acapulco, Guerrero. Como consecuencia, Posadas aportó a un fideicomiso el terreno y un tercero como desarrollador realizará la edificación de 128 departamentos, de los cuales Posadas conservará 29 unidades, las cuáles pretende destinar a

inventario de tiempo compartido. Se estima que el proyecto concluya en 2024, sin embargo, pudiera ser que la construcción se retrase o no se culmine por causas ajenas o imputables al tercero desarrollador, o bien que Posadas no reciba autorización bajo el *indenture* vigente para afectar en tiempo compartido los inmuebles que reciba.

Estructura de Compañía Controladora

La Compañía hoy día puede caracterizarse como una sociedad controladora cuyos principales activos consisten en las acciones de sus subsidiarias, la titularidad de los usufructos y titularidad plena de varios inmuebles, la titularidad de la cartera de sus Programas Vacacionales, la titularidad de las principales marcas de la Compañía y los contratos de operación hotelera, licencia de marcas, de franquicia, de gestión condominal y de residencias vacacionales, así como patrona de los empleados corporativos de los hoteles propios y arrendados, y de los comités ejecutivos de los hoteles administrados, condominios y residencias. En virtud de lo anterior, los ingresos de la Compañía dependen principalmente del cobro de dividendos y honorarios por virtud de los contratos de operación, licencia, franquicia de marcas, gestión condominal y de residencias vacacionales. Parte de los inmuebles estarán bajo la titularidad de empresas subsidiarias de la Compañía. Esta reagrupación de activos y operaciones también supone la consolidación de pasivos y obligaciones contingentes, e incluso para efectos de considerar la capacidad económica y reincidencia en las sanciones, principalmente administrativas, considerarán a un conjunto patrimonial mayor.

Actualmente la Emisora tiene una restricción contractual de carácter financiero para pago de dividendos. Por otro lado, casi la totalidad de las subsidiarias no tienen limitaciones contractuales para pagar dividendos a la Emisora, cualquier acuerdo financiero o de otra naturaleza puede imponer restricción a las subsidiarias para pagar dividendos, explotación directa de hoteles propios y arrendados o hacer otros pagos a la Emisora, podría afectar adversamente la liquidez, situación financiera y resultados de operación de la Emisora. En general, las sociedades mexicanas pueden pagar dividendos a sus accionistas en el caso de que el pago de dividendos y los estados financieros que reflejen las utilidades netas distribuibles sean aprobados por sus accionistas, después del establecimiento de las reservas legales y sólo si todas las pérdidas han sido absorbidas o pagadas.

Asimismo, la Emisora es la principal acreedora de los pasivos financieros con los que cuenta Posadas, y puede ser garante de las obligaciones asumidas por sus subsidiarias, o bien, sus subsidiarias ser garantes de los pasivos financieros de la Emisora. Las obligaciones solidarias entre las sociedades del grupo frente a terceros no se circunscriben a las obligaciones de carácter financiero y pueden extenderse a otro tipo de obligaciones como las derivadas de los acuerdos de enajenación de inmuebles y arrendamientos, entre otras. Durante la vigencia de sus Senior Notes con vencimiento 2027, todas las subsidiarias de Posadas actuales o futuras (salvo las expresamente exceptuadas) son o serán garantes en el pago de esa emisión.

Al ser una sociedad controladora además de operadora, la posibilidad de la Emisora de satisfacer las demandas de sus acreedores depende en alguna medida de su capacidad de participar en la distribución de dividendos en primera instancia y de los activos de sus subsidiarias al momento de su liquidación. El derecho de la Emisora y, por lo tanto, el derecho de sus acreedores a participar en dicha distribución de dividendos o de activos, estará efectivamente subordinado a las reclamaciones de pago de los acreedores de las subsidiarias (incluyendo reclamaciones que tengan preferencia por ley y reclamaciones de los acreedores de la Compañía que estén garantizadas por dichas subsidiarias).

Reorganización Corporativa

En el pasado los procesos de consolidación de operaciones se han ejecutado principalmente a través de fusiones donde la emisora es la entidad fusionante. Lo movimientos corporativos informados por la Compañía objeto de los folletos informativos y otros similares que por los umbrales de autorización no requirieron esta formalidad son de carácter eminentemente interno, que tienen sus propios riesgos asociados. La entidad considera que en el futuro puede seguir efectuando movimientos corporativos atendiendo al futuro interés de consolidación de activos, eliminación de empresas subsidiarias inactivas u otras razones de eficiencia que puedan llevar a ejecutar estos ajustes, las cuáles pudieran estar sujetas a ciertos riesgos. Dichos riesgos se describen a continuación, sin embargo, no son los únicos que pueden impactar en la conclusión de la reestructuración corporativa o el desempeño de la Compañía. Riesgos adicionales que se desconocen actualmente por la Compañía o que en este momento se consideran insignificantes podrían afectar de manera adversa el plan de reestructuras trazado, el precio de las acciones representativas del capital social de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., o de sus operaciones.

i) Oposición de acreedores

En la medida en que se opte por llevar a cabo la reestructuración corporativa de la Compañía o sus subsidiarias mediante la realización de distintas fusiones y que en las mismas no se tenga contemplado pactar el pago anticipado de todas las deudas de las sociedades que hayan de fusionarse, constituir depósito de su importe, u obtener el consentimiento de todos sus acreedores, la Ley General de Sociedades Mercantiles le otorga a cualquier acreedor de las sociedades que se fusionarán o escindirán el derecho a oponerse a la conclusión de dicha fusión o escisión. En este sentido, los distintos tipos de acreedores (o que consideren ser acreedores) de la Compañía o sus subsidiarias que incluyen a sus clientes, proveedores, acreedores financieros, trabajadores o autoridades fiscales, podrían oponerse a la fusión o a la escisión de cualesquiera de las subsidiarias con otras subsidiarias o en la Emisora. La oposición de los acreedores tendría como efecto la suspensión de los efectos de las distintas fusiones en tanto no exista una resolución judicial firme, se efectúe el pago a los acreedores que se hubiesen opuesto judicialmente y en tiempo a la fusión o a la escisión, o se llegue a un acuerdo con dichos acreedores. Por lo anterior, la Emisora ni sus subsidiarias pueden garantizar que los diferentes movimientos corporativos de la Compañía y subsidiarias podrán consumarse, consumarse en los tiempos contemplados, o resultar en el uso de recursos para el pago de los acreedores, todo lo cual podría afectar adversamente la situación financiera o resultados de operación de Posadas, o bien la falta de obtención de las eficiencias perseguidas.

ii) Autorizaciones de autoridades gubernamentales

Los movimientos corporativos de algunas de las subsidiarias de la Emisora requieren como etapa previa la autorización de algunas autoridades gubernamentales con inclusión de las autoridades fiscales, entre otras. Asimismo, y para dar cumplimiento a distintas normativas aplicables, como pudiera ser en materia de protección de derechos de los consumidores, laborales o administrativas, podrían requerirse ciertas autorizaciones gubernamentales para llevar a cabo nuestras operaciones habituales, adecuadas a las nuevas circunstancias corporativas resultantes de las reestructuras o costos relativamente importantes por la ejecución de estas operaciones. La Emisora si sus subsidiarias pueden garantizar que en el proceso de obtención de las autorizaciones no existan retrasos o incluso impedimentos o erogaciones que le imposibiliten obtener las autorizaciones relevantes que permitan consumar la reestructuración corporativa u operar con normalidad, o en su caso, obtener las eficiencias esperadas.

iii) Modificaciones a los planes de los movimientos corporativos y efectos diversos

Posadas sigue estudiando y estimando ciertos aspectos de los proyectos de restructuras corporativas que podrían afectar las reestructuraciones que pueda plantear, o bien, generar efectos diversos y de cualquier índole a los señalados en los folletos informativos o actos corporativos que los autoricen, por lo que no puede garantizar que las mismas se lleven a cabo en la forma planteada, ni que las mismas no tengan efectos distintos a los expuestos, de cualquier índole como costos o gastos adicionales, o cualquier otro concepto, que la Compañía o sus subsidiarias tuvieran que erogar para soportar.

iv) Disposiciones legales de derecho extranjero

Aunque Posadas consulta con asesores legales extranjeros para movimientos corporativos en otras jurisdicciones, la Compañía ni sus subsidiarias pueden asegurar que en las jurisdicciones distintas de México no habrá obstáculos o requisitos adicionales que retrasen o impidan la conclusión de las reestructuraciones corporativas en la forma en que lleguen a preverse.

v) Fluctuación de la acción

La reorganización corporativa podría generar una fluctuación en el precio de las acciones de la Compañía. No se puede garantizar que esas fluctuaciones sean positivas.

vi) Aspectos fiscales

No obstante que la eficiencia sea una de las finalidades perseguidas por estas reestructuras, no podemos asegurar que no pudiera detonarse algún impuesto no previsto que pudiese llegar a tener un efecto material adverso, o bien que las autoridades fiscales pudieran tener criterios distintos sobre los efectos fiscales de estas reestructuras.

El seguimiento del criterio jurisprudencial que habilita a las sociedades a distinguir entre los efectos contables y fiscales y los efectos plenos podría generar una serie de confusiones y antinomias que pudieran causar criterios diferenciados con terceros o autoridades.

vii) Oportunidad

Dada la complejidad y número de operaciones corporativas que contemplan las reestructuras, Posadas no puede garantizar que los diferentes movimientos corporativos de la Compañía puedan consumarse, consumarse en los tiempos contemplados, o resultar en el uso de recursos adicionales, todo lo cual podría afectar adversamente la situación financiera o resultados de operación de Posadas, o bien la falta de obtención de las eficiencias perseguidas.

viii) Intereses minoritarios

La Compañía es titular de algunos intereses minoritarios en empresas que fueron operativas o tenían el propósito de desarrollar líneas de negocio acordes a la industria turística o de recreo vacacional. La puesta en punto de estas empresas podría requerir aportaciones de los socios que podrían distraer recursos de Posadas o bien no ser aportadas por todos los socios, demeritarse el valor de estas inversiones o perderse del todo.

Dependencia en Empleados Clave

Varios de los ejecutivos de la Compañía cuentan con gran experiencia operativa, conocimiento de la industria y reconocimiento en el mercado de tales cualidades. La Compañía depende de sus ejecutivos para definir la estrategia y administrar su negocio, y considera que su intervención es relevante en su desempeño. En consecuencia, la incapacidad de la Compañía de mantener a sus ejecutivos o atraer nuevos, podría afectar adversamente sus operaciones y en última instancia su rentabilidad. Para más detalle Ver la sección: *4) Administración, c) Administradores y Accionistas.*

La Compañía podría no ser capaz de alcanzar ahorros en costos y el éxito de ciertas eficiencias operativas.

Dentro del proceso de hacer más eficiente nuestra operación, la Compañía realiza inversiones o estrategias a fin de mejorar sus procesos y reducir sus costos de operación. La Compañía podría ser incapaz de lograr reducciones de costos o eficiencias, o bien, enfrentar problemas de operación al llevar a cabo cambios operativos que pretendan dicho fin, pudiendo afectar negativamente su desempeño y en su caso, sus efectos y los costos para mitigarlos.

Riesgo de rezago en tecnología para distribución de cuartos.

Debido al cambio de tendencias de compra de los viajeros, existe una mayor demanda de alto contenido de información sobre los hoteles para la toma de decisiones de compra, así mismo la personalización y preferencia de compra también puede incluir diversos servicios como avión, hotel, renta de autos y atracciones en el destino que eligen. Todo esto demanda una arquitectura informática robusta, un tránsito de datos *online* proveniente de diferentes sitios o bases de datos lo que exige una infraestructura en sistemas con alta capacidad para consolidar información tanto en Posadas como en aquellos intermediarios que presten estos servicios entre nuestros productos y el consumidor final.

Esta demanda puede significar importantes inversiones en tecnología y contenido, así como altos costos de distribución que pudieran hacer menos rentable la comercialización de nuestros productos; o bien la falta de inversión o la inversión en productos inadecuados o la rapidez de las tendencias tecnológicas pueden quedar rezagados en la actualidad tecnológica respecto de nuestros competidores y proveedores, pudiendo afectar negativamente la conectividad óptima en los canales principales y/o no tener la capacidad de enviar el contenido (imágenes, videos, datos) a todos los sitios web.

La Compañía ha implementado acciones para mitigar este riesgo, entre las cuales se encuentran:

(i) Alianzas con proveedores externos para mantener una red de distribución híbrida. Actualmente la Compañía cuenta con las siguientes alianzas: alianza en sitios web con Amadeus TravelClick, alianza para distribución de

tarifas, disponibilidad y contenido a mayoristas a través de IBS (HBSI) y Omnibees, alianza con Duetto para tener capacidades de optimización de tarifa dinámicas y en precio abierto (open price).

(ii) Desarrollo interno de funcionalidad central conectado a líderes de mercado en cada una de las interfases y canales.

(iii) Continuaremos nuestra adaptación e inversión para tener un servicio moderno y de punta en nuestras propiedades. En particular estaremos fortaleciendo la digitalización de la experiencia en la estancia a través de nuestra aplicación Fiesta Rewards e introducción nuevas opciones para nuestros clientes como el lanzamiento de nuestro Concierge digital.

De ser exitosas estas medidas, nos permitirían asegurar que los sistemas y su arquitectura se encuentren actualizados en tecnología y de acuerdo a tendencias, mientras que la Compañía mantendría el control de las piezas centrales y la estrategia.

Interrupciones o fallas en los sistemas de información

La operación de la Compañía depende de sofisticados sistemas de información e infraestructura en la que apoya o por la que conduce sus operaciones y procesos. Los sistemas están expuestos a fallas derivadas de incendios, inundaciones, pérdidas de energía, robo de información o de infraestructura, fallas en telecomunicaciones, fallas de los propios sistemas, incumplimiento de proveedores, o interrupciones, demoras o cortes de servicio debido a incumplimientos de la Compañía, entre otras razones. La actualización de alguna falla podría afectar las operaciones de Posadas, pudiendo tener un impacto negativo en los controles, operaciones, sus ventas y/o en sus costos de operación. A pesar de existir algunos planes para reducir el impacto de tales fallas, dichos planes podrían no ser eficaces.

Para mitigar el riesgo de pérdida de información y fallas operativas en sus sistemas la compañía mantiene su plataforma tecnológica en una nube híbrida y con esquemas de alta disponibilidad de acuerdo a mejores prácticas de la industria y complementándolo con mejores controles de seguridad y resguardo de la información, aunque las medidas adoptadas pueden resultar insuficientes.

Seguridad de la Información e Irrupción en los sistemas

La Compañía vela por el correcto funcionamiento de los controles de seguridad informática y análoga diseñados para garantizar de manera razonable, la confiabilidad, el cumplimiento, la confidencialidad, la integridad y la disponibilidad de la información, de la que es propietaria y aquella que se encuentra en su custodia. Procura la identificación, evaluación y mitigación de los riesgos, vulnerabilidades y amenazas que puedan generar impactos adversos sobre la información, bases de datos, sistemas y la continuidad de las operaciones, incluyendo el riesgo existente en la desvinculación de personal.

Asimismo, los sistemas de gestión de información y los procesos de uso y conservación de la misma están expuestos a fallas derivadas de incendios, inundaciones, pérdidas de energía, robo de información o de infraestructura, fallas en telecomunicaciones, fallas de los propios sistemas, robo, pérdida o mal uso de la información, entre otras razones, o bien a criterios de interpretación por parte de la autoridad, distintos a los que la administración de la Compañía ha aplicado.

La Compañía mantiene un control y registro de acceso a los sistemas para mitigar cualquier acceso no autorizado a los equipos y/o sistemas de información, así como cualquier mal uso de la información, a través de un control estricto sobre la asignación y uso de privilegios de acceso a la información.

El manejo en las unidades de negocio de los datos personales y/o sensibles está regulado por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, referenciando o poniendo a disposición de los clientes o terceros al momento del primer contacto, el aviso de privacidad para la protección de sus datos personales de forma clara y fehaciente. El aviso de privacidad debe indicar entre otras cosas el fin primario para el cual se recolectarán, tratarán y divulgarán los datos de los clientes o terceros.

La Compañía analiza a fondo los requerimientos legales que debe cumplir para implantar los mecanismos de control que garanticen la privacidad de la información sensible que custodia de clientes o terceros.

La Compañía cuenta con diversas políticas para poder mitigar estos riesgos:

- Política Corporativa de Seguridad de la Información
- Renovación de equipos informáticos
- Política de Monitoreo de Recursos
- Política de Respaldo de Información por desvinculación

Lo anterior apalancado con la elaboración de un plan anual de auditoría interna, que integra procesos de control sobre protección de datos e información, en el cual se definen los esquemas de revisión formal, que abarquen a ciertas áreas, personas y sistemas de la organización de manera continua y oportuna, dando cumplimiento a la normatividad establecida por la Dirección de Tecnología. De igual forma el área de Auditoría informa a la Dirección General los resultados de sus auditorías y da seguimiento al cumplimiento de los planes de acción.

La actualización de alguna falla, actos dolosos o culposos, la insuficiencia de medidas, procesos incontrolados, o diversidad de criterios podría afectar las operaciones de Posadas, pudiendo tener un impacto negativo en sus ventas y/o en sus costos de operación, pudiendo originar procedimientos contenciosos y los costos implícitos, y eventualmente sanciones e indemnizaciones, además del riesgo reputacional. A pesar de existir algunos planes para reducir el impacto de tales fallas, dichos planes podrían no ser suficientemente eficaces. Si bien la Compañía considera que realiza las actividades y esfuerzos razonables para mitigar estos riesgos, estas medidas podrían ser insuficientes o inefectivas e impactar adversamente en la operación de los sistemas y/o tener un impacto negativo en el uso y disposición de la información.

Contratos con terceros para proporcionar ciertos productos o servicios que son esenciales para nuestro negocio.

Hemos celebrado acuerdos con terceros para proporcionar ciertos productos o servicios requeridos para nuestras operaciones, tales como servicios de call center, distribución y servicios tecnológicos, catering, suministros de alimentos y bebidas, publicidad, seguridad, transporte entre otros. La pérdida o vencimiento de estos acuerdos o nuestra incapacidad para mantener o renovar estos acuerdos o para negociar nuevos acuerdos con otros proveedores a tasas comparables podrían dañar nuestros resultados comerciales y operativos. Además, nuestra dependencia de terceros para proporcionar servicios esenciales en nuestro nombre nos da menos control sobre los costos, la eficiencia, puntualidad y calidad de esos servicios.

La negligencia, la inexperiencia o los actos intencionales de un contratista podrían comprometer nuestras inversiones, servicios y/o la seguridad de nuestros huéspedes, esto tendría un efecto adverso importante en nuestro negocio y reputación. La Compañía cuenta con un proceso de selección de proveedores, así como una certificación de Proveedores a través de una empresa externa, permitiéndonos tomar una mejor decisión en la selección de la proveeduría, incluyendo la detección eliminación de relación con empresas que no respeten los derechos humanos, utilicen trabajo infantil, discriminen en cualquier sentido, afecten el medio ambiente, tengan practicas dañinas hacia la fauna, etc., sin embargo no podemos garantizar que esta certificación mitigue los riesgos de incumplimiento, incumplimiento regulatorio, o que estas políticas se apliquen en todos los casos o que la Compañía no decida la contratación de proveedores sin esta previa certificación.

Como consecuencia de la reforma laboral de subcontratación, la Compañía se ve exigida para identificar en qué momento una prestación de servicios puede considerarse una subcontratación y por lo tanto estar sujeta a la prohibición de ley o al cumplimiento de los requisitos de la reforma. La Compañía recibe distintos servicios que podrían considerarse especializados. Los criterios adoptados por la Compañía para identificar las actividades especializadas podrían diferir de los criterios de la autoridad, en cuyo caso, podría ser acreedor a las consecuencias y sanciones de carácter laboral y fiscal, entre ellas la no deducibilidad de los pagos hechos por estos servicios.

Por otro lado, buscamos siempre obtener la mejor negociación para la Compañía en cuanto al establecimiento de los plazos de pago de las contraprestaciones a nuestros proveedores. En algunas situaciones los términos de cumplimiento podrían no ser satisfactorios a nuestros proveedores, pudiendo condicionar, terminar o retirar el suministro o abasto de bienes o servicios, o requerir judicialmente el pago de los mismos.

Contratistas pueden incumplir obligaciones para el desarrollo de inmuebles u obras por encargo

La Compañía contrata de terceros la prestación de servicios de diseño, obra, coordinación, supervisión y equipamiento de los hoteles propios y arrendados, también encarga a terceros la creación de obras intelectuales bajo los parámetros y directrices de la Compañía. Si bien, la Compañía celebra acuerdos sobre los niveles de calidad, precio y servicios, y la exigencia del cumplimiento regulatorio en los productos terminados y el desarrollo de estos servicios, la Compañía no puede asegurar que los profesionales y prestadores de servicios contratados cumplan con dichas obligaciones, o lo hagan de manera oportuna, pudiendo generar riesgos de situaciones adversas operativos a la economía, la posición jurídica y la reputación de la Compañía.

Operaciones con partes relacionadas

La Compañía ha celebrado y puede seguir celebrando operaciones con partes relacionadas bajo ciertas limitaciones. Este tipo de operaciones se encuentran reguladas por la Política de Operaciones con partes Relacionadas emitida por el Consejo de Administración, ciertos acuerdos con particulares y la normativa aplicable. El reporte de operaciones significativas y con partes relacionadas se presenta periódicamente al Comité de Prácticas Societarias. Si bien se estima que las mismas no son de carácter significativo, y se considera que se han efectuado bajo condiciones de mercado, los accionistas o acreedores de la sociedad o cualquier tercero que considere tener acción, podría controvertir estas operaciones buscando su nulidad o cuestionando si las mismas eran pertinentes o necesarias, fueron hechas en condiciones de mercado y debidamente autorizadas y ejecutadas.

Cualquier falla en la creación y protección de nuestras marcas podría tener un impacto negativo en el valor de nuestras marcas y afectar adversamente nuestro negocio.

Estimamos que nuestras marcas y nombres comerciales son un componente importante para nuestro negocio y del negocio hotelero en general. Dependemos de leyes tendientes a proteger la propiedad intelectual e industrial para proteger nuestros derechos registrados. El éxito de nuestro negocio depende en parte de nuestra facultad de usar continuamente nuestros derechos de propiedad industrial a fin de incrementar el conocimiento de nuestras marcas y desarrollo ulterior de nuestras marcas tanto en el mercado mexicano como en los mercados internacionales. Monitorear y restringir el uso no autorizado de nuestra propiedad intelectual es difícil, costoso y abrumador. Este esfuerzo requiere acudir a procedimientos litigiosos para reforzar nuestros derechos de propiedad intelectual, o a fin de determinar la validez y alcance de los derechos de propiedad intelectual de terceros. Litigios de este tipo podrían resultar en costos sustanciales y vernos obligados a destinar recursos para tales fines, cuyo resultado podrían ser reconvenciones u otras demandas en contra de la Compañía, desviar atención de directivos, y podría afectar significativamente el resultado de nuestras operaciones.

Frecuentemente efectuamos solicitudes de registro a fin de tener o mantener ciertas marcas registradas. No existe garantía que dicho registro de marca o nombre comercial será otorgado. No podemos asegurar que todos los pasos que hemos tomado a fin de generar y proteger nuestras marcas en México y en otros países serán adecuados, ya que operativa y financieramente la Compañía podría ser afectada en forma adversa a medida que los ingresos y la utilidad de operación no sean suficientes para prevenir el plagio de nuestras marcas por terceros. La reproducción no autorizada de nuestras marcas podría disminuir el valor de nuestra marca y su aceptación en el mercado, perder la ventaja competitiva o buen crédito en la marca, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio.

En el desarrollo de nuestras actividades, terceros podrían considerar que Posadas viola o invade sus derechos de propiedad industrial o intelectual. Si bien Posadas pretende tomar medidas que mitiguen la posible exposición a estos reclamos, estas medidas podrían ser insuficientes o inefectivas o con diferencias de interpretación y en el futuro, podría ser necesario acudir a procedimientos litigiosos para defender el uso de derechos de propiedad intelectual o industrial, incluyendo derechos de autor, como los derechos sobre obras audiovisuales o musicales, imágenes, entre otros, o a fin de determinar la validez y alcance de los derechos de propiedad intelectual de terceros. Litigios de este tipo podrían resultar en costos sustanciales y vernos obligados a destinar recursos para tales fines, cuyo resultado podrían ser reconvenciones u otras demandas en contra de la Compañía, desviar atención de directivos, costos reputacionales y podría afectar significativamente el resultado de nuestras operaciones, y eventualmente podríamos ser requeridos a pagar regalías en favor de titulares de derechos de autor o de propiedad industrial o sus representantes, lo que representaría gastos operativos incrementales o modificación de nuestros estándares.

La oferta de productos hoteleros se renueva constantemente, siendo una tendencia establecer nuevas marcas por segmentos individualizando tipos de servicios, experiencias de viaje, mercados objetivos, entre otros. Posadas ha venido invirtiendo en la investigación y generación de nuevas marcas para productos y conceptos hoteleros. El lanzamiento, posicionamiento y aceptación de estas nuevas marcas en el mercado es incierto, por lo que estos esfuerzos podrían representar inversiones y gastos que no necesariamente representen productos exitosos pudiendo afectar adversamente nuestro negocio.

Impacto de los cambios en regulaciones gubernamentales

La formulación de nuevas leyes y disposiciones aplicables a nuestra industria y a nuestra actividad en general, así como su interpretación administrativa o judicial, es emitida por los distintos órdenes de gobierno, y puede modificarse en cualquier momento. El impacto de los cambios en nuestra actividad, en nuestro mercado y países donde operamos o a cuyas reglas nuestras actividades pueden estar sujetas, en la economía de nuestros clientes, en su capacidad para trasladarse y hospedarse en nuestros hoteles es impredecible e incuantificable, y podría tener como consecuencia la implantación de ciertos controles y procedimientos que podrían representar costos y riesgos importantes a la Compañía, hacer más gravoso su cumplimiento o menos rentable la actividad que desempeñamos, e incluso los mismos pueden no ser mitigables, o bien, modificar o restringir su forma de operar actualmente o hacerlo de forma competitiva con otras regiones.

Asimismo, es posible que, en interpretación de la normatividad o cambios en interpretación de la normatividad aplicables, las autoridades competentes difieran en los criterios interpretativos realizados por la emisora y por tanto consideren que la emisora no esté cumpliendo con la normativa aplicable. De actualizarse estos supuestos, podría llegar a representar costos y riesgos importantes para la Compañía.

Costos de cumplimiento de leyes, contratos y disposiciones de carácter laboral que podrían afectar adversamente el resultado de operaciones.

Se han celebrado contratos colectivos de trabajo para los empleados de los hoteles y algunas oficinas corporativas, los cuáles son revisados y renovados periódicamente. A pesar de que bajo los términos de los contratos de administración, los contratos colectivos, o los contratos individuales, así como los contratos de prestación de ciertos servicios especializados realizados por terceros que pueden prestar dichos servicios en nuestras instalaciones de manera recurrente o eventual, según sea el caso, los empleados de los hoteles administrados o de terceros, son contratados por los propietarios de los hoteles o por los terceros, dichos empleados pueden, a pesar de todo, dirigir sus demandas en nuestra contra. En dichas circunstancias, si nuestros medios de defensa no son exitosos, se nos podrían imponer responsabilidades de tipo laboral o similar situación se presentaría en el caso de los hoteles franquiciados.

También tenemos un buen número de proveedores de servicios, tales como obra, seguridad, promoción o intermediación, entre otros prestadores de servicios, cuyos empleados o las autoridades fiscalizadoras como el IMSS o el INFONAVIT pueden, a pesar de todo, dirigir sus demandas en nuestra contra o hacernos responsables solidarios y/o subsidiarios. En dichas circunstancias, si nuestros medios de defensa no son exitosos, se nos podrían imponer responsabilidades de tipo fiscal, laboral o administrativo laboral.

Durante el ejercicio 2021 entró en vigor la reforma laboral y fiscal en materia de subcontratación. La reforma prevé una prohibición general de la subcontratación y reglas bajo las cuáles se puede subcontratar servicios especializados. No obstante, la Secretaría del Trabajo y Previsión Social ha emitido criterios respecto del entendimiento de actividades esenciales en los servicios de hospedaje, aún no emite criterios para otras actividades, por lo que existe incertidumbre para determinar en qué momento una prestación de servicios puede considerarse una subcontratación y por lo tanto estar sujeta a la prohibición. La Compañía presta y recibe distintos servicios que podrían considerarse especializados. La Compañía ha obtenido su inscripción en el Registro de Prestación de Servicios Especializados u Obra Especializada (REPSE) de la Secretaría del Trabajo y Previsión social y seguido los procesos formales de contratación de estos servicios, y a su vez busca identificar aquellos servicios especializados que recibe, sujetándolos a las nuevas disposiciones. Los criterios adoptados por la Compañía para identificar las actividades especializadas podrían diferir de los criterios de la autoridad, en cuyo caso, podría ser acreedor a las consecuencias y sanciones de carácter laboral y fiscal.

Prácticamente la generalidad de los empleados dedicados a las actividades del objeto social de la Compañía se encuentran contratados por ésta, incluyendo el personal de los hoteles propios y arrendados, personal de ventas y administrativo de las salas de ventas de paquetes vacacionales, personal de nuestro *call center* (Konexo) y centro de servicios compartidos de procesamiento contable (Conectum), así como los comités ejecutivos (alta gerencia) de los hoteles que administramos, todos ellos bajo nuestra subordinación y dependencia. La Compañía vigila para sí y para los hoteles que administra en caso de recibir servicios de terceros que puedan ser considerados bajo el régimen de subcontratación, que éstos sean desempeñados por entidades que cuenten con el registro correspondiente y sigan cumpliendo con las obligaciones periódicas de carácter fiscal y laboral. No obstante, esta vigilancia, se prevé que aún y cuando el beneficiario de los servicios hubiese contratado con un prestador inscrito y hubiese recibido de este los documentos que pudieran acreditar el cumplimiento periódico de sus obligaciones, el riesgo de incumplimiento de las mismas de cualquier manera constituiría una obligación solidaria que el estado traslada al beneficiario del servicio, a pesar de la confianza que pudiéramos depositar en el padrón y que es el estado el que tiene el imperio para supervisar y hacer cumplir las disposiciones aplicables. Adicionalmente los pagos realizados a estos contratistas podrían dejar de considerarse como un gasto deducible para efectos del Impuesto sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado pagado no sería objeto de acreditamiento, si se incumple con la entrega de la información a la que el prestador se encuentra obligado a enviar en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Asimismo, la autoridad pudiera considerar que se ha actualizado el tipo de defraudación fiscal calificada.

Adicionalmente, tenemos un número significativo de empleados que labora en nuestros propios hoteles. A pesar de que a la fecha no hemos experimentado contingencias o interrupciones laborales de consideración, no negociar a tiempo los contratos que se encuentran a punto de expirar, podría generar huelgas o interrupciones que podrían afectar adversamente nuestros ingresos y ganancias, o bien dañar las relaciones con nuestros clientes.

En términos generales los costos laborales, incluyendo aquellos relacionados con la indemnización y pagos en términos de la legislación laboral, administrativa y fiscal, son significativos y podrían escalar más allá de nuestras expectativas, lo cual podría generar un efecto adverso en nuestros márgenes de operación. Recientemente fueron publicadas reformas al sistema de impartición de justicia laboral y vida sindical. Sin embargo y no obstante las resultas del análisis, aún se desconocen los criterios de aplicación de dicha reforma por parte de las autoridades administrativas y judiciales, ya que pudieran representar un impacto adverso a la Compañía o sus subsidiarias. Asimismo, han surgido, nuevos sindicatos y centrales sindicales que pudieran disputar con los sindicatos actuales los contratos colectivos de nuestros centros de trabajo, ocasionando que potencialmente los conflictos laborales trasciendan a la operación y rentabilidad nuestros negocios y de los negocios de terceros que administramos.

Violaciones a las legislaciones de anticorrupción, anti lavado de dinero y otras actividades ilícitas aplicables

Nuestras operaciones de negocios en México y el exterior están sujetas a las legislaciones de anticorrupción, las cuales de forma general prohíben que las empresas y sus intermediarios realicen pagos inapropiados a oficiales de gobierno o cualquier otra persona con el propósito de obtener o retener negocios, obtener autorizaciones gubernamentales o la inaplicabilidad de la normativa; llevar a cabo operaciones con personas o con recursos que sean de procedencia ilícita y reportar periódicamente operaciones consideradas “vulnerables”, así como llevar expedientes al respecto.

La compañía ha implementado políticas y procedimientos para la identificación y cumplimiento de las actividades vulnerables contenidas en Ley Federal para la Previsión e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORI), sin embargo, no podemos asegurar que nuestra interpretación sobre las actividades vulnerables sea coincidente con la autoridad o que las limitaciones al formato de reporte ocasionen alguna situación contraria a las disposiciones. Asimismo, estamos sujetos a que las contrapartes y beneficiarios entreguen información y declaren los beneficiarios últimos, por lo que puede ser posible que nuestros expedientes se encuentren en proceso de regularización, o bien que la información recibida sea incompleta o inexacta, o bien debamos dejar de realizar operaciones con terceros por carecer de la misma, lo que impactaría en los resultados de operación.

La Compañía tiene políticas aplicables a nuestros empleados, directivos y consejeros en materia de cumplimiento ante las leyes de anticorrupción y anti-lavado de dinero, y consideramos estar en cumplimiento de las disposiciones nacionales en materia de identificación y prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita. Sin embargo, no podemos asegurar que alguno de nuestros empleados o ejecutivos contravenga nuestra normativa interna y de la autoridad e incurra en alguna situación contraria a estas disposiciones.

Asimismo, la Compañía presta servicios al público en general, teniendo prohibido legalmente discriminar por cualquier causa a empleados, clientes o proveedores, o denegar el servicio al público, sin que medie una orden judicial que establezca lo contrario, sin embargo, es posible que personas que han sido señaladas como probables responsables de la comisión de hechos ilícitos, por autoridades mexicanas o extranjeras sean inadvertidamente usuarias de nuestros servicios.

La Compañía hace esfuerzos razonables dentro del marco legal y prudencial para evitar hechos ilícitos dentro de sus instalaciones y los hoteles en los que opera, pero no puede garantizar su éxito, no obstante, los empleados, huéspedes o usuarios de las instalaciones pueden de manera furtiva, desapercibida o amenazante, ejecutar otros actos ilícitos o violentos que pueden significar riesgos de toda índole para la Compañía, sus empleados y huéspedes, o los propietarios de los hoteles.

En caso de incumplimiento a la normatividad que nos es aplicable se aplicarían las sanciones administrativas, civiles y penales correspondientes las cuales impactarían en los resultados de operación, condiciones financieras y flujos de efectivo, así como la imagen de la Compañía.

Incumplimiento de los requisitos de mantenimiento de listado en bolsa y/o de la inscripción en el Registro Nacional de Valores.

La normatividad aplicable impone una serie de requisitos de mantenimiento del listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y de la inscripción de nuestros valores en el Registro Nacional de Valores. A esta fecha, la Emisora no tiene certeza de la información para concluir que cumple a cabalidad con los requisitos de mantenimiento antes descritos, y si bien ha tomado ciertas medidas para promover su cumplimiento, las medidas pueden no ser exitosas, lo que provocaría la aplicación de las sanciones correspondientes.

Procedimientos y litigios

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía es parte en varios procedimientos judiciales y administrativos, derivados del curso ordinario de los negocios, tanto con el carácter de actora como con el de demandada. Aunque en ninguno de los procedimientos judiciales o administrativos de los que Posadas participa y tiene noticia pueden considerarse que tengan la característica de “relevante” en términos de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, dado el estatus procesal incipiente, la indeterminación de su cuantía, o los méritos del procedimiento.

Como hemos referido en otros comunicados, en 2017 dos sindicatos de empleados de la Compañía Mexicana de Aviación han demandado laboralmente a Posadas y otros demandados relevantes. La Compañía ha planteado sus medios de defensa y el estado procesal de estos juicios no ha progresado de manera significativa.

Algunas subsidiarias tienen litigios, diversos a los de carácter fiscal, derivados de sus operaciones habituales o en el curso normal de sus operaciones, de los cuales sólo algunos se han cubierto sus importes principales mediante la reserva para contingencias presentada en el estado consolidado de posición financiera dentro de pasivos acumulados a largo plazo. La Compañía considera que dichas contingencias no cubiertas por la reserva no afectarán en forma significativa su situación financiera consolidada.

La Compañía y sus ejecutivos pueden verse sujetos a procedimientos de diversa índole en México o en el extranjero, que provocan que ésta destine recursos a su atención, y en su caso, a satisfacer las resultas de dichos procedimientos. Dichos procedimientos pueden estar relacionados con la cobranza de obligaciones a cargo de la Compañía, derivados de incumplimiento a disposiciones de carácter administrativo, o la titularidad de activos o derechos. También de carácter laboral, penal o de protección al consumidor.

La Emisora tenía una inversión minoritaria en un proyecto en desarrollo en la Riviera Maya. Dicho proyecto se encuentra desde 2017 bajo posesión y gestión por el otro inversor en el consorcio. Algunas organizaciones ambientalistas han entablado procedimientos en contra del desarrollo del proyecto, y procedimientos de carácter penal en contra de las personas y entidades que son y fueron parte del proyecto. Consideramos que, durante la gestión y posesión del predio bajo control de la Compañía, no se desempeñaron actividades u omisiones que pudieran dar lugar a una responsabilidad de esta naturaleza, siendo que no tenemos

noticia que dichos procedimientos hubiesen avanzado lo suficiente como para estimar el impacto que un resultado contrario al proyecto pudiera tener en la inversión de la Compañía.

La Compañía ha sido reclamada en algunos procedimientos administrativos y judiciales por el alegado incumplimiento de distintas disposiciones legales o contractuales, tales como contratos de arrendamiento, de derechos de uso de imagen, de violaciones a disposiciones en materia de Protección al Consumidor, entre otros. La Compañía se encuentra defendiendo de buena fe dichos procedimientos, pero considera que algunos de estas contingencias pudieran actualizarse en su contra, e incluso, las mismas podrían tener como consecuencia modificar su forma de operar actualmente.

Por otra parte, la Compañía ha instado diversos procedimientos de cobranza de cuentas por cobrar a su favor o bien impugnar la aplicabilidad o legalidad de diversas normas. Si bien la Compañía considera que tiene elementos de derecho suficientes para obtener una resolución favorable, un revés en la interpretación de los mismos podría significar la pérdida de expectativas de cobro, o bien, las mismas podrían tener como consecuencia la implantación de ciertos controles y procedimientos que podrían representar costos a la Compañía, o bien, modificar su forma de operar actualmente.

Para mayor detalle, consultar la sección *xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*

Nos encontramos expuestos a riesgos cambiarios en nuestra deuda y contratos de derivados.

Históricamente, la mayoría de nuestros adeudos están nominados en dólares americanos. Al 31 de diciembre de 2022 el 98% del total de adeudos con costo estaban nominados en dólares americanos y con tasas fijas. Como resultado, también estábamos menormente expuestos a riesgos que se deriven de las fluctuaciones en tasas de intereses.

A fin de mitigar nuestra exposición a la alta volatilidad en las tasas de interés de pesos hemos buscado mantener un porcentaje significativo de nuestros adeudos en dólares americanos. En general, cuando existe la posibilidad de colocar deuda en mercados que no cotizan en dólares americanos, celebramos instrumentos de derivados con instituciones financieras, a fin de balancear y alinear nuestra deuda con nuestros ingresos. Actualmente, no tenemos contratados instrumentos financieros derivados para cubrir riesgos de volatilidad en el tipo de cambio o de tasas de interés, pero no quiere decir que en el futuro no pudiésemos acudir a dichos instrumentos.

De igual forma las tarifas por noche/cuarto de ciertos hoteles en México son típicamente calculadas en dólares americanos, así como la venta y financiamiento de membresías de Productos Vacacionales, sin embargo, hemos visto una mayor tendencia a fijar los adeudos en un tipo de cambio o tasa fija pactada al momento de la celebración de la operación, con lo que las operaciones quedan denominadas en moneda nacional. No obstante, la Compañía en un futuro podría hacer uso de instrumentos financieros derivados para tasas de interés y tipo de cambio con la intención de mitigar riesgos.

Asimismo, podríamos determinar que dichos riesgos son aceptables o que la protección disponible a través de los instrumentos de derivados es insuficiente o demasiado costosa. Estas determinaciones dependen de muchos factores, incluyendo condiciones de mercado, los riesgos específicos en cuestión y nuestras expectativas respecto del desarrollo del mercado a futuro. No obstante, nuestras posiciones de derivados o nuestra decisión de no tomarlos podrían resultar insuficientes para solventar nuestros riesgos.

No solemos celebrar instrumentos financieros de derivados para propósitos distintos a los señalados, sin embargo, son limitados en importe y en frecuencia, y podríamos hacerlo en el futuro. Los tipos de instrumentos derivados que hemos celebrado incluyen principalmente *swaps* de tipo de cambio cruzado en los que generalmente pagamos cantidades en dólares americanos basados en tasas de interés fijas y recibimos cantidades en pesos basadas en tasas de interés flotantes y de venta de dólares a plazos menores a tres meses.

Cuando los mercados financieros experimentan periodos de elevada volatilidad, como lo han experimentado recientemente, nuestro resultado de operación puede resultar sustancialmente afectado por variaciones en tipos de cambio.

A pesar de que intentamos hacer concordar los flujos de efectivo de nuestras transacciones de derivados con los flujos de nuestra deuda, los efectos netos en nuestros resultados reportados en cualquier período son difíciles de predecir y dependen de las

condiciones del mercado y de nuestras posiciones específicas en instrumentos derivados. A pesar de que intentamos celebrar derivados que no sean afectados significativamente por la volatilidad, en caso de volatilidad en el mercado, nuestra exposición bajo instrumentos derivados puede incrementarse a tal nivel que impacte nuestra condición financiera y resultado de operaciones. Adicionalmente, las condiciones de volatilidad en el mercado pueden requerir que otorguemos garantías a nuestras contrapartes en nuestras operaciones con instrumentos derivados, lo cual afectaría nuestro flujo de efectivo, la disponibilidad de efectivo para nuestras operaciones, así como nuestra condición financiera y resultado de operaciones.

Nuestras transacciones con instrumentos derivados también podrían estar sujetas al riesgo de que nuestras contrapartes soliciten protección mediante concurso mercantil. La inestabilidad e incertidumbre en los mercados financieros ha incrementado la dificultad para evaluar el riesgo de las contrapartes en contratos de derivados. Adicionalmente, a la luz de mayor volatilidad en los mercados de derivados y bolsas de valores, puede haber menos entidades financieras disponibles con las cuales podamos continuar celebrando instrumentos financieros derivados para proteger a la Compañía en contra de riesgos cambiarios, y las condiciones financieras de nuestras contrapartes puede verse adversamente afectada bajo condiciones apremiantes.

Al cierre del ejercicio 2022 aproximadamente el 65% de nuestra caja se encontraba denominada en Dólares. Actualmente no contamos con ningún contrato de derivados.

Nuestra cobertura de seguro podría ser insuficiente para cubrir pérdidas potenciales.

Contamos con cobertura general para responsabilidad civil, daños a propiedades, interrupción de negocio derivada de daños, terrorismo y otras contingencias, respecto de nuestros hoteles propios y algunos arrendados, asimismo los dueños de los hoteles administrados, arrendados y franquiciados tienen la obligación contractual de contar con la misma cobertura por iguales riesgos, sin embargo, los propietarios pudiesen incumplir con la contratación y mantenimiento de tales seguros, o actualizarse excluyentes de cobertura de las pólizas.

Las pólizas contratadas por la Compañía ofrecen términos y condiciones de cobertura que estimamos son usuales en nuestra industria. Generalmente, nuestras pólizas de “todo riesgo” provén que la cobertura se encuentre disponible en caso de incidencias y que, por cada incidencia, haya un límite, así como varios sub-límites en el monto de las indemnizaciones que recibiremos en exceso de los deducibles aplicables. Adicionalmente, puede haber límites totales a las indemnizaciones en términos de lo estipulado en las pólizas. Los sub-límites existen para ciertos tipos de reclamos como lo son: interrupción de servicios, remoción de escombros, costos inmediatos o reemplazo de vegetación y otros elementos paisajísticos, siendo que los montos cubiertos de estos sub-límites son significativamente menores a los montos cubiertos del límite total de cobertura. Nuestras políticas también contemplan que, para la cobertura de temblores, huracanes e inundaciones, todos los reclamos de cualquier hotel que resulten de un evento cubierto deben ser combinados para fines de la cobertura total anual por límites y sub-limites. Adicionalmente, cualquier reclamo será combinado con los reclamos efectuados por los dueños de los hoteles administrados y franquiciados que participan en nuestro programa de seguros. Por lo cual, en caso de que ocurran alguno de los eventos cubiertos que afecten más de uno de nuestros hoteles propios y/o hoteles administrados y/o franquiciados que participan en nuestro programa de cobertura, los reclamos de cada hotel afectado serán sumados a fin de determinar si, dependiendo del tipo de reclamo que sea, el límite por ocurrencia, el límite o los sub-límites agregados anuales, han sido alcanzados. Si los límites o los sub-límites son excedidos, cada hotel afectado solo recibirá una parte proporcional de la indemnización pagada en términos de la póliza. Adicionalmente, bajo dichas circunstancias, los reclamos efectuados por terceros reducirán la cobertura disponible para nuestros hoteles propios y arrendados, los montos asegurados están basados en estudios de Pérdida Máxima Probable.

También existen otros riesgos que incluyen, pero no se limitan, a conflictos armados o guerrillas, ciertas formas de terrorismo como lo es el terrorismo nuclear, biológico o químico, ciertas formas de riesgos políticos, algunas contingencias sanitarias (como la de COVID-19) y ambientales y/o ciertos eventos de fuerza mayor que puedan ser estimadas o consideradas fuera de los límites de cobertura de nuestras pólizas, que no sean asegurables (tales como los hechos ilícitos), o siéndolo, su costo resulte injustificadamente elevado.

También podría representar un riesgo obtener de las compañías aseguradoras el pago de las indemnizaciones correspondientes a reclamaciones específicas que consideramos se encuentren cubiertas por nuestras pólizas. En caso de que ocurra una pérdida a razón de un siniestro sin cobertura o una perdida que exceda nuestros límites de cobertura, podríamos perder todo o una porción del capital que tenemos invertido en un hotel propio, administrado, franquiciado o arrendado, así como los

ingresos a generarse por los mismos. En dicha eventualidad, podríamos incluso seguir obligados a cubrir cualquier pago de rentas o cualquier otra obligación financiera en relación con dicho hotel, o bien que un tercero considere que la sociedad es imputable a la culpa o negligencia de la sociedad o nuestro personal, y considere imputarnos la responsabilidad del daño o perjuicio.

Cuando contratamos con terceros ciertos servicios u obra civil, solemos exigir a estos terceros la contratación de ciertos seguros o fianzas en beneficio de la Compañía. Puede ser que los terceros incurran en situaciones por las que los seguros o fianzas contratadas dejen de tener vigor o se actualicen eventos que puedan ser estimados o considerados fuera de los límites de cobertura de las pólizas de seguros o fianzas o que no sean asegurables.

Daños que ocurren a nuestros huéspedes y sus activos y derechos se encuentran frecuentemente cubiertos por nuestras pólizas de responsabilidad civil, sin embargo, no todos los riesgos a los que están expuestos en nuestras instalaciones, tales como hechos ilícitos a cargo de terceros como otros huéspedes o empleados del hotel no están cubiertos por el seguro de responsabilidad civil, especialmente aquéllos derivados de actos dolosos o gravemente culposos, así como daños a los huéspedes derivados del incumplimiento a los reglamentos de construcción vigentes al momento de la construcción del mismo. Los estándares de servicio o las decisiones de autoridades y jueces pueden llevar a que los hoteles sean responsables o bien, no siéndolo, decidan resarcir al huésped de su daño o pérdida. Este hecho puede afectar el desempeño y resultados de los hoteles, con independencia de las medidas implementadas para mitigarlos sean suficientes o efectivas.

Recientemente se ha publicado un proyecto de modificación a la norma oficial mexicana que regula el requisito de las instalaciones de hospedaje para contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil. Existen algunas propuestas de cambios que aún no son claras. Dentro de las más significativas se encuentra la responsabilidad atribuida a los prestadores del servicio de hospedaje de verificar que terceros que presten servicios ofrecidos en o subcontratados por los hoteles cuenten a su vez con una póliza de esta naturaleza. La falta o insuficiencia de dicha póliza a cargo de terceros podría hace recaer esa consecuencia en los establecimientos de hospedaje.

A pesar de contar con las autorizaciones gubernamentales correspondientes, las compañías aseguradoras verifican en cada siniestro la posible actualización de una exclusión de cobertura en función de una evaluación particular no contrastada con la autoridad sobre el cumplimiento de medidas, como reglas de construcción y protección civil, pudiéndose actualizar alguna exclusión a juicio de la aseguradora.

Casi la totalidad de nuestros activos se encuentran otorgados en garantía de nuestras obligaciones financieras.

Los términos y condiciones del refinanciamiento de nuestra deuda Senior Notes con vencimiento 2027 incluyen el otorgamiento de (i) garantía real de prácticamente todos nuestros activos inmobiliarios o derechos que los representen, cartera de los diversos Productos Vacacionales y su cobranza, (ii) el otorgamiento de garantía personal -obligación solidaria- a cargo de las entidades subsidiarias. Esto representa una limitación en la disponibilidad que tiene la compañía respecto de sus activos, así como la posible ejecución respecto de los mismos en caso de un incumplimiento actualizado o reclamado por los titulares de dicho derecho de garantía, en cuyo caso la compañía se vería imposibilitada de continuar las operaciones y percibir los ingresos asociados relacionados con los activos en garantía.

Riesgo Reputacional

Ciertos de los eventos mencionados en este capítulo y otros que pueden no estar mencionados en este reporte y/o que pueden estar más allá de nuestro control, podrían afectar la reputación de una o más de nuestras propiedades, de los hoteles que administramos o franquiciamos o, en general, afectar la reputación de nuestras marcas. Muchos otros factores también pueden influir en nuestra reputación y el valor de nuestras marcas, incluido el servicio, calidad e inocuidad de los alimentos, seguridad de nuestros huéspedes y asociados, disponibilidad y gestión de los escasos recursos naturales, suministro, gestión de la cadena, diversidad, derechos humanos, medio ambiente, nuestra situación económica y financiera entre otros.

El valor de reputación también se basa en percepciones, y el amplio acceso a las redes sociales facilita y propicia para cualquier persona publique información y/o comentarios que puedan influir en las percepciones de nuestras marcas y nuestros hoteles. Puede ser difícil controlar o gestionar eficazmente la publicidad negativa, independientemente de si la información es veraz o no. Es importante mencionar que, en la actualidad, la reputación, ha ganado importancia e interés debido a la capacidad que

tienen los usuarios para crear y transmitir información rápidamente, aunado a que nuestra industria es una de las más sensibles a las opiniones y comentarios de los clientes. Si bien la reputación puede demorar décadas en construirse, los incidentes negativos pueden erosionar rápidamente la confianza, especialmente si resultan en publicidad adversa en las redes sociales y en cualquier otro medio de comunicación, incluso en investigaciones gubernamentales, sanciones, o litigios.

Tanto la Compañía como terceros utilizan nuestras marcas para la venta de nuestros Productos Vacacionales, nuestro Programa de Lealtad está vinculado a una tarjeta de crédito bancaria, así como para el alojamiento de hoteles propios y arrendados, administrados y franquiciados. Asimismo, en el esquema de productos residenciales, Posadas licencia su marca a un desarrollador que vende inmuebles desarrollados o por desarrollarse bajo una promesa o expectativa de alcance y tiempo. Tanto nosotros como terceros interactuamos directamente con los huéspedes y bajo nuestra marca y nombres comerciales, si no se logra mantener o actuar de acuerdo con las leyes y normativas, los estándares de marca, cumplimiento contractual, accidentes o incidentes en nuestras propiedades, incluido cualquier incidente de datos que involucre información del huésped o de los empleados, o una circunstancia que involucre al socio, huésped, colaboradores, o proveedores, tanto en salud o seguridad; o proyectar una imagen de marca incompatible con la nuestros estándares, normas y valores, nuestra imagen y reputación podrían verse afectadas. De la misma manera la percepción del público sobre la gestión de la construcción a cargo de quienes fueron nuestros socios en el proyecto de desarrollo en la Riviera Maya ha llevado a algunos terceros a interponer acciones en contra de dicho desarrollo o en contra de nosotros, en contra de los intereses de la Compañía o sus empleados, cuya trascendencia aún es incierta.

Los incidentes o la percepción negativa podrían provocar efectos adversos tangibles en nuestro negocio, incluidas pérdida de ventas, participación en nuestro Programa de Lealtad, caída en la tasa de ventas o de pago de nuestros programas vacacionales, disminución del acceso a nuestros sitios web y sistemas de reserva, deterioro en nuestras inversiones, pérdida de oportunidades de desarrollo o dificultades de retención y reclutamiento de empleados, entre otros. Cualquier abatimiento en la reputación o la calidad percibida de nuestras marcas o imagen corporativa pueden afectar nuestra participación de mercado, negocio, condición financiera o resultados de operaciones.

Riesgos Relacionados con la Industria Hotelera

Somos sujetos a todos los riesgos operativos para la industria hotelera, el negocio de productos vacacionales (Lealtad), la actividad de hospedaje residencial.

Estos riesgos incluyen los siguientes:

- Cambios en condiciones generales de la economía, incluyendo el tiempo y robustecimiento de la recuperación de la desaceleración actual;
- Impacto de la percepción de la violencia, guerras y actividades de terrorismo en el deseo de viajar;
- Obligación a cerrar total o parcialmente los hoteles debido a regulaciones sanitarias o generalizadas de cualquier índole de las entidades estatales y federales en Mexico y República Dominicana;
- Limitantes o requisitos extraordinarios de salida o retorno para los mercados origen de turistas de México y República Dominicana;
- Condiciones políticas y geopolíticas tanto domésticas como internacionales incluyendo problemas civiles, guerras, expropiación, nacionalización y repatriación;
- La exposición de viajeros y personal hacia enfermedades contagiosas como la pandemia COVID-19 y sus variantes;
- Decrecimiento en demanda o insuficiencia en inventario para la venta de propiedades de vacaciones, o incremento de la cartera vencida de las cuentas por cobrar por ventas a plazos de estos productos o sus cuotas de mantenimiento;
- El impacto de los intermediarios de Internet en el precio y la continua dependencia en tecnología;
- Cambio climático, desastres naturales.
- Cambios restrictivos en leyes y regulaciones, interpretación de las mismas, otros actos de gobierno relacionados con el uso de la tierra y propiedades, turismo, aspectos financieros, salud, seguridad, laboral, el medio ambiente, operativos, impuestos e inmigración;

- Cambio en patrones de los viajeros;
- El debilitamiento de mercados emisores de turistas relevantes a nuestra geografía;
- Cambios en costos operativos incluyendo energéticos, laborales, seguros y otros relacionados con desastres naturales y sus consecuencias;
- Disputas con terceros que puedan terminar en litigios;
- Costos o disputas relacionadas con el derecho de uso de patentes y marcas u otros derechos de propiedad industrial o intelectual;
- La disponibilidad de recursos para financiar construcción, remodelación y otras inversiones;
- Fluctuaciones cambiarias;
- Accidentes o incidentes personales que puedan terminar en reclamaciones por parte de los clientes o terceros en general;
- La situación jurídica operativa y financiera de dueños de propiedades que operamos;
- La situación financiera de la industria aérea y su impacto en la industria hotelera.
- La falta o inoportunidad de la promoción y publicidad nacional e internacional de los destinos donde Posadas opera hoteles.
- Desabasto o falta de suministro de insumos relevantes, afectando zonas del país donde la compañía opera hoteles, impactando negativamente en tarifa efectiva
- Aumento de la inflación.

El Negocio de Hotelería es Cíclico

La industria hotelera es cíclica por naturaleza. De los 29,152 cuartos que la Compañía operaba al 31 de diciembre de 2022 (incluyendo Productos Vacacionales), el 12% están ubicados en destinos de playa donde es más pronunciada la ciclicidad que en los hoteles de negocios. Generalmente, los ingresos provenientes de *Resorts* son mayores en el primer y cuarto trimestre que en el segundo y el tercer trimestre, reflejando las vacaciones de invierno. Este comportamiento cíclico podría generar fluctuaciones trimestrales en los ingresos de la Compañía. Durante 2022, el comportamiento de la ocupación en los hoteles de Resorts fue muy destacado, aún respecto del historial anterior a la pandemia, contrastando con los hoteles de ciudad. No podemos asegurar que esta tendencia se mantenga en el futuro o no se vea afectado por diversos factores como la reapertura de otros mercados y productos turísticos competidores.

Riesgos Generales de Invertir en Bienes Raíces

La Compañía está sujeta a los riesgos inherentes a la tenencia y operación de bienes raíces. Las utilidades de los hoteles de la Compañía pueden ser afectadas debido a cambios en las condiciones económicas locales, competencia de otros hoteles, cambios en tasas de interés y en la disponibilidad de crédito, impacto de la legislación y cumplimiento de leyes ambientales y de protección civil, expedición y renovación de licencias y permisos para operar sus negociaciones, entre otras, la continua necesidad de mejoras y remodelaciones, particularmente en estructuras antiguas, cambios en impuestos que afecten bienes raíces, cambios adversos en políticas gubernamentales y fiscales, así como siniestros, incluyendo terremotos, huracanes y otros desastres naturales, cambios adversos en leyes federales, estatales y municipales, y otros factores que están más allá del control de la Compañía, podrían afectar significativamente el costo y capacidad de operación.

Falta de Liquidez de Bienes Raíces

Los bienes raíces son relativamente líquidos. La habilidad de la Compañía de diversificar sus inversiones en propiedades hoteleras, en respuesta a cambios en la economía y otras condiciones podría verse limitada. No se puede asegurar que el valor del mercado de cualquiera de los hoteles de la Compañía no disminuirá en el futuro. La Compañía no puede garantizar que será capaz de disponer de alguna de sus propiedades si lo considera conveniente o necesario, ni puede garantizar que el precio de venta de alguna de sus propiedades será suficiente para recuperar o exceder la inversión original de la Compañía. Los activos destinados a tiempo compartido se encuentran afectados por carga real inscrita en el registro público de la propiedad correspondiente en beneficio de los tiempocompartidarios por todo el plazo que dure su derecho adquirido (40 años), en consecuencia, los derechos de éstos son oponibles o tienen privilegio respecto de cualquier titular de dichos inmuebles. Prácticamente todos los activos

inmobiliarios se encuentran otorgados en garantía real de la deuda financiera de la compañía. Bajo sus términos, el producto neto de las enajenaciones de activos deberá ser utilizado para el pago de dicha deuda.

Desastres Naturales (fuerza mayor)

Los inmuebles que opera la Compañía están sujetos a eventos de fuerza mayor, como desastres naturales y en especial en plazas donde tenemos alguna propiedad o donde operamos varios hoteles. Algunos de estos eventos podrían ser huracanes, temblores, epidemias, terrorismo y situaciones medioambientales (ej. inusual presencia de sargazo) que no todos pueden ser asegurados o el costo para asegurarlos resultaría muy elevado con deducibles significativos para la Compañía. No obstante que la política de la compañía es que dichos inmuebles cuenten con un seguro de “Todo Riesgo”, los daños que este tipo de eventos pudieran causar, o bien que los mismos no se encuentren correctamente asegurados por sus respectivos propietarios, ocurra una eximente de cobertura, o el producto de los seguros sea especialmente privilegiado para el pago de pasivos financieros de sus propietarios, representan un factor de riesgo que podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones de los inmuebles y en los ingresos derivados de los mismos, en la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía. Asimismo, ocurridos los daños, la reconstrucción podría estar comprometida por demandas inusuales de insumos y mano de obra u otras determinaciones de la autoridad.

Dado que puede haber más de un huracán al mismo tiempo y en una misma región, podríamos estar expuestos a un mayor riesgo dependiendo en una región. Son 23 los hoteles que opera la Compañía en plazas de playa (Resorts y otros hoteles) y de ellos 11 se localizan en Cancún, Cozumel y la Riviera Maya, mismos que están sujetos a huracanes y que pueden ser afectados por la pérdida de negocio por la disminución en la actividad donde ocurre algún huracán. Asimismo, nuestros hoteles en el Caribe se encontrarán expuestos a estos mismos fenómenos meteorológicos.

Epidemias y Pandemias

La industria hotelera también es susceptible de algún tipo de contingencia sanitaria que podría afectar directamente el flujo de turistas nacionales e internacionales, así como de viajeros de negocios que pueda repercutir en los factores de ocupación y en el consumo en los inmuebles que opere la Compañía.

La propagación de enfermedades contagiosas en lugares donde poseemos, operamos, arrendamos o franquiciamos propiedades y/o diferentes partes del mundo de las cuales una gran cantidad de huéspedes provienen, podrían continuar o empeorar en el futuro hasta cierto punto y durante períodos que no podemos predecir.

Estos eventos pueden reducir la demanda general de alojamiento, limitar los precios que podemos obtener o aumentar nuestros costos operativos y afectar nuestros ingresos.

El sector turístico fue uno de los más afectados por el brote de COVID-19, con repercusiones tanto en la oferta como en la demanda de viajes. La situación plantea un riesgo negativo adicional en un contexto de debilidad de la economía mundial, tensiones geopolíticas, sociales y comerciales, así como un comportamiento desigual de los principales mercados emisores de viajes.

Regulación Ambiental y otras Regulaciones

Nos encontramos sujetos a leyes, ordenamientos y disposiciones municipales, estatales y federales relacionadas con, entre otras cuestiones, impuestos, regulaciones ambientales, la preparación y venta de alimentos y bebidas, accesos a personas discapacitadas, uso y disposición de agua y residuos, construcción, de ocupación, salud, sanidad y seguridad; y requisitos generales de construcción, zonificación y operación en las diversas jurisdicciones en las cuales se encuentran nuestros hoteles; protección de datos personales a los que tengamos acceso, entre una muy exhaustiva regulación. Propietarios y administradores de hoteles están sujetos al cumplimiento de las disposiciones laborales y de seguridad social. El cumplimiento con estas leyes y su monitoreo puede ser complicado y costoso. El incumplimiento de los mismos podría afectar sustancial y adversamente nuestro resultado de operaciones. Actualmente la Compañía enfrenta a la clausura de un club de playa ubicado en Cozumel. Para mayor detalle consultar la sección: *“2) La Compañía, xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.*

Leyes ambientales, ordenamientos y disposiciones en las diversas jurisdicciones en las cuales operamos, podrían hacernos responsables, entre otras cosas, del costo de remover, limpiar o eliminar sustancias insalubres, peligrosas o tóxicas en, debajo o en el inmueble de nuestra propiedad, o que operamos o rentamos o que era anteriormente de nuestra propiedad, o que operábamos o rentábamos, sin importar que tuviéramos conocimiento de, o fuéramos responsable de la presencia de sustancias dañinas o tóxicas. La presencia de substancias peligrosas o tóxicas, o la incapacidad de limpiar apropiadamente dichas sustancias cuando están presentes, podría poner en riesgo nuestra capacidad para desarrollar, usar, vender o rentar el bien raíz afectado o la capacidad de obtener dinero prestado utilizando dicho bien inmueble como garantía. También estamos sujetos a otras leyes, ordenamientos y disposiciones relacionadas con plomo, materiales que contengan asbesto, operación y clausura de tanques, la preservación de los humedales, zonas costeras o especies en peligro de extinción, que podría limitar nuestra capacidad para desarrollar, usar, vender o rentar nuestro bien inmueble o utilizarlo como garantía. Cambios futuros en leyes ambientales o el descubrimiento de condiciones ambientales desconocidas, o incluso zonas arqueológicas, podrían tener un efecto sustancial adverso en nuestras condiciones financieras y en nuestro resultado de operaciones. Adicionalmente, las disposiciones ambientales mexicanas y de República Dominicana han incrementado su rigor y es probable que dicha tendencia continúe con el paso del tiempo y pueda verse influenciada por diversos acuerdos internacionales.

La creación de nuevas disposiciones de protección ambiental o la ejecución de las existentes puede afectar o imponer cargas operativas y económicas a nuestras operaciones. El cumplimiento de ellas puede ser controvertido por la autoridad. Por consiguiente, no es posible asegurar si un mayor rigor en las leyes y regulaciones vigentes o si la adopción de legislación adicional, o nuestros criterios de aplicación, pudiese tener un efecto sustancial en nuestro negocio y condiciones financieras o presupuestos (u otro).

Riesgos Relacionados con México

Condiciones Económicas en México y Políticas Gubernamentales

La Compañía y buena parte de sus subsidiarias están constituidas de conformidad con las leyes mexicanas, y sus oficinas corporativas, así como una parte importante de sus activos, se encuentran localizados en México. Consecuentemente, los resultados operativos de la Compañía han sido, y en el futuro serán, influenciados significativamente por las condiciones políticas, sociales y económicas de México.

En el pasado, México ha experimentado periodos de crecimiento económico lento e incluso negativo, el peso fue objeto de fuertes devaluaciones y se implantaron sistemas de control de cambios. A partir de diciembre de 1994 y durante 1995, México experimentó una crisis económica caracterizada por la devaluación del peso frente a otras divisas, aumento en la inflación, altas tasas de interés, fugas de capital, crecimiento económico negativo, reducción en el poder adquisitivo de los consumidores y un alto nivel de desempleo.

Las crisis y la desaceleración de la economía mexicana, podrían generar un efecto material adverso en las operaciones y condiciones financieras de la Compañía, lo mismo que un tipo de cambio fuerte pudiera desincentivar a viajeros internacionales a visitar el país. El crecimiento del PIB para el 2020, 2021 y 2022 fue de (8.5%), 5% y 3% respectivamente, esto debido principalmente al aumento del PIB en actividades primarias de 2.8%, secundarias en 3.2% y terciarias en 2.7%.

La mayor parte de la deuda de la Compañía esta denominada en dólares americanos, sin embargo, durante 2022 el peso tuvo una apreciación de 5.9% y durante 2021 una depreciación de 3.2%.

Los países invierten importantes recursos en la promoción y publicidad para atraer turismo a sus países. Las decisiones del gobierno federal de cancelar el Consejo de Promoción Turística de México y la reasignación de la promoción de la marca México y sus destinos desde el punto de vista turístico a la Secretaría de Relaciones Exteriores pudiera tener como consecuencia una caída en la demanda de viajeros del extranjero a territorio nacional.

Fluctuaciones Cambiarias

Al 31 de diciembre de 2022, el 98% de nuestra deuda estaba denominada en dólares americanos, en tanto que la mayoría de las ventas (aproximadamente el 70%) de la Compañía están denominadas en pesos (MXN). Una parte importante de las cuentas

por cobrar, están denominadas en dólares americanos (ver Notas 8, 11 y 17 a los estados financieros consolidados auditados de la Compañía que se incluyen en este Reporte Anual como Anexo). El peso ha sido objeto de importantes devaluaciones en el pasado y podría volver a devaluarse en el futuro. La devaluación del peso afectaría de manera negativa los resultados y la condición financiera de la Compañía en razón del aumento en los costos de financiamiento que ello implicaría. Lo anterior en razón de que el costo en pesos de los adeudos que la Compañía tiene en dólares se vería incrementado y esto afectaría la capacidad de la Compañía para cumplir con sus adeudos en dólares. El tipo de cambio al cierre de diciembre de 2022 fue de $19.3615 pesos mexicanos por cada dólar de los Estados Unidos de América, lo que representó una apreciación de 5.9% durante el ejercicio. Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía no tenía ningún instrumento financiero derivado contratado.

Inflación

Debido a que una porción significativa de los costos operativos de la Compañía se encuentra denominada en pesos, un alza significativa en la inflación podría ocasionar a su vez un aumento en los costos operativos de la Compañía y de los hoteles que administra, como en los alimentos y bebidas. La inflación puede afectar el poder adquisitivo de nuestros clientes y así afectar adversamente la demanda por cuartos de hotel y por membresías para Productos Vacacionales. Las fluctuaciones inflacionarias podrían tener un impacto importante en la condición financiera y resultados operativos de la Compañía. Las tasas de inflación anuales, de acuerdo con las mediciones efectuadas mediante el ÍNPC publicado por el Banco de México han sido 3.2% 7.4% y 7.8% para 2020, 2021 y 2022, respectivamente. México no había presentado una inflación tan alta en los últimos 20 años, impactando desde productos de canasta básica, hasta gasolina, lo cual como se mencionó anteriormente, puede tener un efecto adverso en la operación de la Compañía, cadena de suministro, clientela entre otros.

De igual forma el impacto de la inflación en el abasto puede ocasionar una disminución en el margen operativo de la Compañía, de los hoteles que gestiona y respecto del cual se calculan nuestros ingresos o garantías de utilidad, en la medida en que la estrategia de ahorros y contención del gasto o la falta de traslado de este impacto a las tarifas de nuestros hoteles no sea exitosa, lo cual puede constituir una estrategia tratando de no afectar la demanda que comienza a recuperarse. Esto a lo largo del tiempo puede volverse insostenible.

Tasas de interés

Al igual que el valor del peso frente al dólar y los niveles inflacionarios, históricamente las tasas de interés en México han tenido periodos de volatilidad. Situaciones adversas que han afectado a la economía mexicana, incluyendo incrementos en la inflación, han resultado en incrementos sustanciales en las tasas de interés en el mercado mexicano durante dichos periodos. El movimiento de las tasas de interés podría afectar de manera directa el resultado integral de financiamiento de la Compañía, incrementando el costo de su financiamiento, en el evento de contratarse deuda bancaria a tasa variable. Sin embargo, la baja en tasas de interés experimentada recientemente en los mercados internacionales ha reducido el riesgo financiero de la Compañía. Las tasas de los CETES (Certificados de la Tesorería de la Federación) a 28 días en promedio para el 2020, 2021 y 2022 son: 5.3%, 4.4% y 7.6% (al cierre del ejercicio 10.10%), respectivamente.

Riesgos Relacionados con una Baja en la Actividad Económica y alta inflación de los Estados Unidos de América o de otros países

El riesgo de una baja en la actividad económica o una alta inflación en los Estados Unidos de América, Europa o de otros países, puede implicar cambios en los patrones de gasto de los habitantes, tales como posponer o cancelar decisiones de viaje, lo cual podría verse reflejado en una baja en la ocupación de los hoteles de la Compañía o falta de incremento en las tarifas, especialmente en sus destinos de playa con mayor afluencia de turistas provenientes de los Estados Unidos de América, tales como Cancún y Los Cabos.

Los problemas económicos asociados al conflicto armado en Europa podrían afectar a los viajeros provenientes de Reino Unido, tercer mercado de origen para México; en Sudamérica, la crisis económica en Argentina y la debilidad macroeconómica de Brasil (cuarto y quinto mercado de origen para México, respectivamente) podrían tener como consecuencia una menor afluencia de turistas desde los mercados internacionales alternativos en la zona de influencia de nuestro país.

Sin embargo, el principal riesgo surge por los efectos derivados de la invasión rusa a Ucrania y las derivaciones que esta guerra tendrá en el frente económico. Las restricciones crecientes a las exportaciones de los países en conflicto implican el resurgimiento de presiones inflacionarias asociadas a las materias primas (gas y trigo, entre otros) y al desabasto en las cadenas de suministro mundiales (chips, contenedores) producto a su vez del desbalance entre la composición de la demanda entre bienes y servicios generada por la pandemia. Lo anterior puede generar un aumento en las tasas de interés, lo que resta impulso a la recuperación del crecimiento.

Riesgos relacionados con ventajas competitivas de otros países de nuestro entorno por los mismos mercados

Los países que compiten por los mercados de origen de nuestro entorno: Norteamérica, Sudamérica y Europa, tales como la República Dominicana o Costa Rica, buscan atraerse la afluencia de turistas mediante inversiones públicas en publicidad, promoción y comunicación. Asimismo, algunos de dichos países están dispuestos a conceder subsidios o beneficios fiscales a la inversión o a la actividad turística. Estas decisiones gubernamentales pueden provocar ventajas competitivas respecto de las condiciones vigentes en México. Si estas inversiones o subsidios son exitosos, el mercado mexicano turístico podría perder oportunidades de mantenimiento o crecimiento de los viajeros internacionales de internación frente a estos países, ofrecer productos turísticos a precios más competitivos, que pueden desplazar o limitar el crecimiento de la cuota de mercado turística internacional de nuestro país, o bien dichos actores internacionales pueden afrontar de manera más cómoda los retos que enfrenta el sector mundial, respecto de la industria nacional .

Este mismo efecto puede presentarse con la reactivación paulatina de la actividad económica mundial. De momento México se ha visto beneficiado por las pocas restricciones para ingresar a los destinos en donde operamos, sin embargo, esto puede ser solamente temporal, conforme se levantan restricciones. los viajeros pueden cambiar sus patrones y destinos de viaje a destinos más atractivos de acuerdo a sus intereses y economía.

Al 31 de diciembre de 2022, aproximadamente el 87% de los cuartos de la Compañía estaban ubicados en destinos de ciudad, y el 13% restante en hoteles de playa.

Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos

Toda la información contenida en el presente Reporte Anual es responsabilidad de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., y ha sido preparada por esta Compañía.

El presente Reporte Anual contiene, entre otros, información relativa a la industria hotelera. Esta información se ha recopilado de una serie de fuentes incluyendo la Secretaría de Turismo, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, la Organización Mundial de Turismo, el Consejo Nacional Empresarial de Turismo, entre otras. Asimismo, la Compañía ha utilizado información de una serie de fuentes públicas, incluyendo, entre otras, al Banco de México. La información que carece de fuente ha sido preparada de buena fe por la Compañía con base en sus conocimientos sobre la industria y el mercado en que participa. Los términos y las metodologías utilizadas por las distintas fuentes no siempre son congruentes entre sí, por lo que las comparaciones se dificultan.

El presente Reporte Anual incluye ciertas declaraciones acerca del futuro de Posadas. Estas declaraciones aparecen en diferentes partes del Reporte y se refieren a la intención, la opinión o las expectativas actuales de la Compañía o sus funcionarios con respecto a los planes futuros y a las tendencias económicas y de mercado que afectan su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Estas declaraciones no deben ser interpretadas como una garantía del rendimiento futuro e implican riesgos e incertidumbre, las decisiones de la Compañía y los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en éstas por distintos factores. La información contenida en este Reporte, incluyendo, entre otras, las secciones "Factores de Riesgo", "Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de la Operación y la Situación Financiera de la Compañía" y "La Compañía", identifican algunas circunstancias importantes que podrían causar tales diferencias. Se advierte a los posibles inversionistas que tomen estas declaraciones de expectativas con las reservas del caso. La Compañía no está obligada a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este Reporte, incluyendo los posibles planes a futuro, cambios en la estrategia de negocios o de la aplicación de las inversiones de capital en los planes de expansión, o para reflejar la ocurrencia de eventos inesperados.

Otros Valores:

d) Otros valores

En marzo de 1992, la Emisora inscribió las acciones representativas de su capital social en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, hoy Registro Nacional de Valores ("RNV") a cargo de la CNBV para su cotización en la BMV. A nuestra consideración la Emisora ha entregado substancialmente en forma completa y oportuna, desde su inscripción y cotización los reportes trimestrales, anuales u ocasionales, así como de eventos relevantes, tanto a la BMV, como a la CNBV, en cumplimiento con la Ley del Mercado de Valores y otras disposiciones aplicables. La Emisora está obligada a entregar reportes similares a otras autoridades que regulan los mercados bajo los cuales están emitidos o registrados valores de deuda emitidos por ésta, como la Bolsa de Valores de Luxemburgo, así como al representante común de los tenedores de dichos valores.

Con base en la regulación aplicable, las "*Senior Notes 2027*" y los documentos relacionados a éstas, no se presentaron a revisión o aprobación de ninguna comisión de valores federal o estatal, o agencia regulatoria de ningún país.

Requisitos de mantenimiento

La Compañía está obligada a proporcionar a la CNBV y a la BMV, entre otra información, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica que a continuación se señala, con base en el texto de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores. Durante los últimos tres ejercicios sociales, la Compañía considera que en términos generales ha entregado en forma completa y oportuna esta información o cualquier otra cuando ha sido requerida por las autoridades.

I. Información Anual:

(a) El tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria de accionistas que resuelva acerca de los resultados del ejercicio social, que deberá efectuarse dentro de los 4 meses posteriores al cierre de dicho ejercicio:

1. Informes y opinión mencionados en el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

2. Estados financieros anuales, acompañados del dictamen de auditoría externa, así como los de sus asociadas que contribuyan con más del 10 por ciento en sus utilidades o activos totales consolidados.

3. Comunicación suscrita por el secretario del consejo de administración, en la que manifieste el estado de actualización que guardan los libros de actas de asambleas de accionistas, de sesiones del consejo de administración, de registro de acciones y, tratándose de sociedades anónimas de capital variable, el libro de registro de aumentos y disminuciones del capital social.

4. De acuerdo a las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE), artículo 39, es necesario proporcionar una declaración en relación al cumplimiento de los requisitos profesionales y de independencia desde el inicio de la auditoría que se

cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad, y su consentimiento para que se incluya en el reporte anual o prospecto el Informe de Auditoría Externa

(b) A más tardar el 30 de abril de cada año:

1. Reporte anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.

A más tardar el 31 de mayo de cada año:

2. Informe correspondiente al ejercicio social inmediato anterior, relativo al grado de adhesión al Código de Mejores Prácticas Corporativas.

II. Información Trimestral:

Dentro de los veinte días hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros tres trimestres del ejercicio social y dentro de los cuarenta días hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, los estados financieros, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, comparando cuando menos las cifras del trimestre de que se trate con las del mismo período del ejercicio anterior

III. Información Jurídica:

(a) El día de su publicación, la convocatoria a las asambleas de accionistas, obligacionistas o tenedores de otros valores.

(b) De acuerdo a las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE), la emisora deberá efectuar diversos procedimientos de evaluación, revisión e información sobre (entre otros):

a. El resultado de la evaluación respecto del cumplimiento, por parte del Despacho y del Auditor Externo Independiente, de los requisitos de independencia establecidos en el artículo 6.
b. Los resultados de la revisión del informe de Auditoría Externa y los Estados Financieros Básicos que lo acompañan, así como de los comunicados y opiniones del Auditor Externo Independiente señalados en el artículo 15.
c. La mención y el seguimiento de la implementación de las medidas preventivas y correctivas derivadas de las observaciones de la Auditoría Externa.
d. Los resultados de la evaluación del desempeño del Auditor Externo Independiente.
e. Información sobre las medidas adoptadas con motivo de las denuncias realizadas por accionistas, consejeros y otros sobre temas relacionados con la Auditoría Externa.

(c) El día hábil inmediato siguiente al de la celebración de la asamblea de que se trate:

1. Resumen de los acuerdos adoptados en la asamblea de accionistas que se celebre en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que incluya expresamente la aplicación de utilidades y, en su caso, el dividendo decretado, número del cupón o cupones contra los que se pagará, así como lugar y fecha de pago.
2. Resumen de los acuerdos adoptados en la asamblea de accionistas, obligacionistas o tenedores de otros valores.

(d) Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la celebración de la asamblea de accionistas:

1. Copia autentificada por el secretario del consejo de administración de la Compañía o por persona facultada para ello, de las actas de asambleas de accionistas, acompañada de la lista de asistencia firmada por los escrutadores designados al efecto, indicándose el número de acciones correspondientes a cada socio y, en su caso, por quien esté representado, así como el total de acciones representadas.

2. Copia autentificada por el presidente de la asamblea, de las actas de asambleas de obligacionistas u otros tenedores de valores, acompañada de la lista de asistencia firmada por los escrutadores designados al efecto, indicándose el número de valores correspondientes a cada obligacionista y, en su caso, por quien esté representado, así como el total de valores representados.

(e) Con cuando menos seis días hábiles previos a que tenga lugar el acto a que se refiere cada uno de los avisos siguientes:

1. Aviso a los accionistas para el ejercicio del derecho de preferencia que les corresponda con motivo de aumentos en el capital social y la consecuente emisión de acciones cuyo importe deba exhibirse en efectivo.

2. Aviso de entrega o canje de acciones, obligaciones u otros valores.

3. Aviso para el pago de dividendos, en el que deberá precisarse el monto y proporciones de éstos, y en su caso el pago de intereses.

4. Cualquier otro aviso dirigido a los accionistas, obligacionistas, titulares de otros valores o al público inversionista.

(f) El 30 de junio de cada tres años, la protocolización de la asamblea general de accionistas en la que se hubiere aprobado la compulsa de los estatutos sociales de la Compañía o la certificación de que los mismos no han sufrido modificaciones.

IV. Adquisición de acciones propias:

La Compañía está obligada a informar a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de operaciones de adquisición de acciones propias.

V. Tenencia relevante:

La Compañía está obligada a presentar a más tardar el 30 de junio de cada año un informe que contenga información sobre tenencia que le hubiere sido revelada, respecto de consejeros y directivos relevantes y titulares de porcentajes significativos de acciones de la Emisora.

VI. Eventos relevantes:

La Compañía está obligada a informar a la BMV sus eventos relevantes, en la forma y términos que establecen la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones Generales.

La Compañía considera que en términos generales en los últimos tres ejercicios ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos tres ejercicios, los reportes que la legislación requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Desde 2014, el capital social fijo sin derecho a retiro asciende a la cantidad de $512,737,588.00 (quinientos doce millones, setecientos treinta y siete mil, quinientos ochenta y ocho pesos 00/100 moneda nacional), representado por 512,737,588 (quinientas doce millones, setecientas treinta y siete mil, quinientas ochenta y ocho) acciones de la serie A, ordinarias, nominativas sin expresión de valor nominal.

A esta fecha, el número de acciones en el fondo de recompra asciende a 16,855,600, por lo que se encuentran en circulación 495,881,988 acciones de la Serie A.

El 28 de marzo de 2023, tuvo lugar la asamblea general ordinaria de accionistas de la Emisora, la cual, entre otras cosas, resolvió sobre los resultados e informes anuales del ejercicio 2022, así como la ratificación de la integración de su consejo.

El 05 de abril de 2022, tuvo lugar la asamblea general ordinaria de accionistas de la Emisora, la cual, entre otras cosas, resolvió sobre los resultados e informes anuales del ejercicio 2021, así como la integración de su consejo.

Durante el ejercicio 2021 se llevaron a cabo dos reformas a los estatutos sociales de la Compañía, según constan en las escrituras 48,591 del 02 de diciembre de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Juan José Barragán Abascal, Notario 171, que protocoliza los acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 30 de noviembre de 2021, que reforma a la cláusula octava, inciso (a) (de los estatutos sociales) para quedar como sigue:

*"**Octava.** Las acciones del capital social estarán sujetas a las siguientes estipulaciones:*

*(a) Cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores**, por lo que la emisión de acciones sin derecho a voto estará prohibida.***

(b) …"

(resto de la cláusula sin modificaciones)

Y la escritura 47,358 del 21 de julio de 2021, con la modificación de la Cláusula Quinta de los estatutos sociales, correspondiente al objeto social de la Sociedad.

El 25 de junio de 2020, tuvo lugar la asamblea general ordinaria de accionistas de la Emisora, la cual, entre otras cosas, resolvió sobre los resultados e informes anuales, así como la ratificación de la integración de su consejo.

Destino de los fondos, en su caso:

No aplica para 2022

Documentos de carácter público:

f) Documentos de carácter público

La información contenida en este Reporte Anual, podrá ser consultada o ampliada con el área de relación con inversionistas de la Compañía en el teléfono (52 55) 5326-6757, o directamente en el domicilio de la Compañía ubicada en Av. Prolongación Paseo de la Reforma 1015. Piso 9, Torre A, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Ciudad de México, 05348, Del., Cuajimalpa de Morelos, así como en la página de Internet de la Bolsa en www.bmv.com.mx donde también podrá consultarse el Código de Mejores Prácticas Corporativas.

Para más información se puede consultar la página en Internet de la Compañía en: www.posadas.com.

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

a) Historia y desarrollo de la Compañía

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., se constituyó el 18 de abril de 1967, con la denominación original Promotora Mexicana de Hoteles, S. A. en México, Distrito Federal, con una duración de 99 años. La Compañía tiene su domicilio fiscal en Prolongación Paseo de la Reforma 1015 Piso 9 Torre A, Col. Cuajimalpa, Ciudad de México, 05348. Teléfono 53-26-67-00.

La Compañía tiene sus orígenes en 1967, cuando el Sr. Gastón Azcárraga Tamayo fundó Promotora Mexicana de Hoteles, S. A. con el objetivo de participar en el sector turístico a través de la construcción y la operación de un hotel en el Distrito Federal, el Fiesta Palace, ahora conocido como Fiesta Americana Reforma. En 1969, Promotora Mexicana de Hoteles se asoció con American Hotels, una subsidiaria de American Airlines, para formar Operadora Mexicana de Hoteles, S. A. de C. V., una compañía mexicana que se creó para administrar propiedades hoteleras. El primer hotel Fiesta Americana se abrió en 1979 en Puerto Vallarta, actualmente ese hotel es operado por la Compañía.

La siguiente nueva faceta de la Compañía se remonta a 1982, cuando Promotora Mexicana de Hoteles, S.A. y el señor Gastón Azcárraga Tamayo compran el 50% del capital social de Posadas de México S.A. de C.V. Inicialmente, Posadas de México fue establecida en 1969 por Pratt Hotel Corporation, una compañía estadounidense, para la operación de las franquicias Holiday Inn en México. En 1990 Promotora Mexicana de Hoteles, compró el 50% restante de las acciones representativas del capital social de Posadas de México S.A. de C.V., y dicha compra permitió el surgimiento de la más grande compañía hotelera en México, con la operación de 13 hoteles en ese entonces. Su objetivo principal era la administración de los Holiday Inn y la operación de los hoteles Fiesta Americana (“FA”).

A finales de los 80’s la industria hotelera mexicana estaba pasando por un período de saturación y la Compañía llegó a la conclusión de que al administrar hoteles de terceros exportaba más reservaciones de las que obtenía. En consecuencia, la Compañía decidió enfocarse en el desarrollo de sus propias marcas (Fiesta Americana (“FA”) y Fiesta Inn (“FI”), mientras continuaba con la operación de las franquicias de los Holiday Inn en algunos destinos viables.

En 1992, la Compañía cambió su nombre de Promotora Mexicana de Hoteles, S. A. de C. V. al de Grupo Posadas, S. A. de C. V. En marzo de ese mismo año, la Compañía fue listada en la Bolsa Mexicana de Valores. En 1993 se comenzó a atacar el segmento de viajero de negocios con la apertura del primer Fiesta Inn en destinos de ciudad. En 1998 la Compañía comenzó su expansión en Sudamérica mediante la adquisición de la cadena Caesar Park, junto con los derechos sobre la marca en Latinoamérica. Asimismo, en el 2001, la Compañía abrió su primer hotel Caesar Business en Sao Paulo, Brasil. En 2012, la Compañía vendió el negocio de operación de hoteles en Sudamérica.

La Compañía incursionó en el negocio de Productos Vacacionales en 1999 con la apertura del primer *resort* bajo la marca Fiesta Americana Vacation Club en Los Cabos, México. Desde entonces Posadas ha añadido tres resorts bajo este concepto en Cancún, en Acapulco, cerca de la zona arqueológica de Kohunlich y en Cozumel.

En 2003, la Compañía estableció el centro de servicios administrativos Conectum, el cual está dedicado para llevar a cabo el control administrativo de los hoteles propios y arrendados y de terceros.

En diciembre de 2005 la Compañía realizó una inversión estratégica en Grupo Mexicana de Aviación, S. A. de C. V., la cual vendió en un valor simbólico el 13 de agosto de 2010.

EnAsamblea General Extraordinariade Accionistas celebradaen noviembre de 2006, la Compañía adoptó el régimen de “Sociedad Anónima Bursátil”, cambiandosu denominación social a Grupo Posadas, S. A. B. de C. V., para cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores.

En diciembre de 2006 inició operaciones el primer hotel de la marca “One Hotels” en la ciudad de Monterrey, México.

En 2008, el desarrollo de los negocios no hoteleros continuó con la consolidación de Ampersand que está dedicado a la administración de programas de lealtad y del centro de contacto (“Call Center”) Konexo.

En el 2010, la Compañía, lanzó el producto “Kívac” consistente en la venta de puntos con vigencia de 5 años canjeables por hospedaje en cualquiera de los hoteles de la Compañía; y comenzó la conversión de tres de sus hoteles de playa al concepto “todo incluido”, situación que se consolidó en el 2011. También adquirió la titularidad de las acciones de una de sus subsidiarias (Sudamérica en Fiesta S.A.) que estaban bajo la titularidad del IFC, adquiriendo el control total del negocio de Sudamérica.

En 2011, la Compañía llevó a cabo una alianza con Santander, para que este último emitiera la tarjeta de crédito bajo la marca compartida Santander-Fiesta Rewards, con la cual se acumulan puntos para redimir en el programa de lealtad de la compañía el cual opera bajo la misma marca “Fiesta Rewards”.

En 2011, se relanza el concepto de Fiesta Inn y la Compañía ejercitó el derecho de opción de compra de acciones frente a terceros respecto de una de sus subsidiarias titular indirecto del Fiesta Americana Condesa Cancún. En 2017 enajenó este hotel a Fibra hotel.

Desde el punto de vista corporativo, en el 2011, se nombra como Director General de la Compañía a José Carlos Azcárraga Andrade, y la asamblea de accionistas acuerda unificar la Serie L de acciones (acciones de voto limitado) en la Serie A, situación que se ejecutó en febrero de 2013.

El 16 de julio de 2012, la Compañía acordó con Accor, S. A. (Accor), la venta de sus operaciones en Sudamérica. El 10 de octubre de 2012, se ejecutó la compraventa.

En 2012, la Compañía adquirió, el 47.8% del capital social de la SINCA, que era la controladora de un grupo de compañías que poseía 10 hoteles que fueron vendidos a FibraHotel.

En el 2012, Posadas vendió 12 inmuebles y equipo de hoteles a FibraHotel, ubicados en el centro y norte de México, que operan bajo las marcas de hoteles Fiesta Inn y One, a mediados de 2013, vendió tres hoteles adicionales “Fiesta Inn” a FibraHotel y en el 2014 vendió 2 hoteles más de las marcas Fiesta Inn y One. Posadas era el dueño mayoritario de todos estos hoteles. Respecto de todos los hoteles enajenados a Fibrahotel, la Compañía ha celebrado contratos para conservar su operación.

En abril de 2013 Posadas creó The Front Door, una nueva marca de lujo dentro del negocio de Productos Vacacionales que pretende ofrecer un selecto portafolio de propiedades residenciales y hoteleras en exclusivos destinos, ese mismo año adquirió 16 departamentos de lujo ubicados en Puerto Vallarta (Marina Vallarta), mismos que ha destinado al negocio de tiempo compartido. En 2016 The Front Door se transformó en Live Aqua Residence Club (LARC). En diciembre de 2015 la Compañía adquirió un terreno en Los Cabos, Baja California Sur, para ser destinado a la construcción de villas para el producto Live Aqua Residence Club, durante 2016 continuó con la construcción de la primera etapa de estas villas, la cual concluyó en 2017 con 109 módulos y una inversión total de $434 millones de pesos.

En el ámbito de nuestro tradicional Fiesta Americana Vacation Club, en 2013 afectamos el hotel Fiesta Americana Cozumel a régimen de tiempo compartido. Finalmente, durante 2013 y 2014 culminamos la Fase III del proyecto inmobiliario destinado a Productos Vacacionales en Los Cabos, Baja California Sur. Se calcula que ambas obras hayan supuesto una inversión de aproximadamente $450 M.

Posadas adquirió en 2013 dos terrenos que pretendía destinar a su negocio de Productos Vacacionales, uno ubicado en el municipio de Bucerías, Nayarit (Nuevo Vallarta) y otro más en Acapulco, Guerrero. El 24 de febrero de 2020 concluimos con la venta del terreno en Nayarit por $240 millones de pesos y durante ejercicio 2022 se aportó el terreno de Acapulco a un fideicomiso de desarrollo inmobiliario habitacional.

En 2013 aportamos a un fideicomiso (como vehículo de venta) los últimos terrenos a los que Posadas tiene derecho en Porto Ixtapa. Esperamos que el desarrollo económico en la plaza permita que la enajenación se concluya satisfactoriamente.

Durante 2013 Posadas ejecutó una estrategia de enajenación de activos no prioritarios o no estratégicos. En este contexto, en junio convino con FibraUno la compraventa de los inmuebles que comprendían las Oficinas Corporativas de Reforma 155 y el otorgamiento del arrendamiento de las mismas por un plazo forzoso de 10 años. Posteriormente Posadas dio por terminado el contrato de arrendamiento de las oficinas corporativas sitas en Reforma 155 y celebró con la misma contraparte contrato de arrendamiento por 10 años forzosos respecto de oficinas ubicadas en Av. Prolongación Paseo de la Reforma 1015, Torre A.

El 30 de agosto de 2013 la Compañía convino la enajenación de un inmueble ubicado en la Costa Maya, Quintana Roo, misma que se ejecutó en 2014.

Durante 2014 se amplió la oferta para el segmento de Productos Vacacionales con las reaperturas de los hoteles Fiesta Americana Cozumel All Inclusive y The Explorean Cozumel, los cuales tuvieron una remodelación con una inversión total de aproximadamente $300 millones.

Como parte de su estrategia de renovación de productos, durante 2014, Posadas desarrolló y lanzó el nuevo concepto de “Fiesta Americana” y “Grand Fiesta Americana” una renovación integral que incluye desde la imagen y el logotipo hasta áreas públicas y habitaciones; las extensiones de marca Fiesta Inn Express y Fiesta Inn Loft en respuesta a las necesidades del viajero.

Durante 2015 la Compañía inició las operaciones de su área de Franquicia con la creación de la marca Gamma. Posadas comercializa sus servicios a través de franquicia, reconociendo que existen oportunidades de negocio en hoteles de buena calidad, ubicados en México, ya existentes en el mercado o de nueva construcción pero con algunas carencias de cara a los nuevos sistemas y canales de distribución, que no logran entrar de manera competitiva con las principales cuentas corporativas y que necesitan mejores herramientas comerciales para incrementar su participación de mercado, permitiendo, en la mayor parte del tiempo, a los propietarios de dichos hoteles o a quienes mediante algún título la libre explotación mercantil de los mismos, conservar su operación, elevar sus estándares de calidad y aprovechar al mismo tiempo la infraestructura de los canales de distribución de la Franquiciante. Actualmente Posadas mantiene franquicias para la marca Gamma, one, Fiesta Inn, The Exploran y Curamoria Collection.

En mayo de 2015, la Compañía aprobó y ratificó el acuerdo conclusivo parcial celebrado con el Servicio de Administración Tributaria ante la Procuraduría de Defensa del Contribuyente por la cantidad $67 M, relacionado con la subsidiaria Turística Hotelera Cabos XXI, S.A. de C.V. Al amparo de dicho acuerdo conclusivo ha realizado el pago de 9 de las 10 amortizaciones del crédito fiscal correspondiente.

Como parte del proceso de consolidación de actividades y servicios, la Compañía ha venido enfocándose en negocios del sector hotelero. Por tanto, ha venido manteniendo negocios de servicios como: (i) el centro de servicios administrativos Conectum, el cual está dedicado a llevar a cabo el control administrativo de los hoteles propios, arrendados y de terceros, así como del corporativo y (ii) el centro de contacto (“Call Center”) Konexo, que dentro de sus clientes figuran de manera relevante, subsidiarias de la Compañía y Compras, una unidad que presta servicios de gestión y administración de compras centralizadas a nuestros distintos hoteles propios, arrendados o de terceros, que han pasado o están en proceso de transformarse en áreas de servicio interno para el corporativo y los hoteles que operan bajo nuestras marcas.

Durante 2016 Live Aqua presentó: Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Beach Resorts y Live Aqua Boutique Resorts.

En 2018, Posadas enajena la última de sus propiedades ubicada en los Estados Unidos de América, el hotel Ramada Laredo Civic Center.

Respecto a nuestra estrategia de crecimiento fuera de México, la Compañía celebró los siguientes contratos de operación en Punta Cana, República Dominicana:

- Septiembre 2017: contrato de operación por 15 años, bajo la marca Grand Fiesta Americana, con 554 habitaciones. Se estima que este proyecto de inversión local este en operaciones en el 2020.

- Agosto de 2019: contrato de operación por 15 años, bajo la marca Live Aqua con 347 habitaciones, el cuál abrió sus puertas en febrero 2021.
- Febrero 2022: contrato de operación por 15 años, bajo la marca Funeeq con 498 habitaciones.

Como parte de nuestra estrategia de diversificación, durante 2022 Posadas desarrolló un nuevo producto de hospedaje residencial consistente en el licenciamiento a terceros desarrolladores de inmuebles habitacionales que serían adquiridos por distintas personas físicas y morales, propalando asimismo su venta ente su base de datos. Posadas ejecutaría las actividades de gestión de la administración condominal, así como la gestión del hospedaje en las residencias que se adhieran al esquema. Las marcas inmobiliarias que estarían destinadas para este fin son Live Aqua, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana y Curamoria Collection.

En el ámbito financiero, corporativo e inmobiliario se destacan las siguientes actividades del 2020 a la fecha de publicación de este reporte:

- El 30 de junio de 2015, la Emisora realizó una emisión de deuda por US$350 M en notas conocidas como “Senior Notes 2022” a través de la bolsa de valores de Luxemburgo. La intención fue sustituir la emisión de US$310 M conocida como “Senior Notes 2017” que mantenía la Emisora al 31 de diciembre de 2014 y por la cual se ofrecieron US$1,060 dólares por cada mil dólares de la emisión previa.

  Como resultado de la oferta fue posible recomprar US$271.7 M del “Senior Notes 2017” equivalentes al 87.63% del principal. Los “Senior Notes 2022” generaban intereses del 7.875% anual con vencimiento del principal el 30 de junio de 2022. Los intereses eran pagaderos semestralmente, iniciando el 30 de diciembre de 2015.

- Por lo que hace a la emisión de Senior Notes con vencimiento en el 2017, emitidas en noviembre de 2012, en enero de 2013 se llevó a cabo una modificación de la emisión de los Senior Notes con vencimiento en 2017 para llegar a una emisión de US$275 M. En febrero de 2014 se llevó a cabo el canje por US$31.6 M de Senior Notes con vencimiento en 2015 por Senior Notes con vencimiento en 2017 y una emisión adicional de forma tal que la emisión con vencimiento en 2017 alcanzó un importe de principal de US$310 M. Asimismo, se sumaron como sociedades garantes del pago de dichas notas a Impulsora de Vacaciones Fiesta, S.A. de C.V. y a Controladora de Acciones Posadas, S.A. de C.V. Con motivo de la emisión de las notas denominadas “Senior Notes 2022”, el saldo remanente de este programa se vio disminuido quedando al 31 de diciembre de 2015 en US$38.3 M y fue liquidado anticipadamente en noviembre de 2016, ya que la Compañía realizó una emisión adicional el 16 de mayo 2016 de US$50 M de dólares del programa “Senior Notes 2022” a una tasa del 7.875% anual y con vencimiento en 2022. Con la emisión adicional, el programa “Senior Notes 2022” alcanzó un importe total de US$400 M de dólares.

- El 20 de febrero de 2019, de acuerdo al acta de emisión (“Indenture”) de las notas 7.875% Senior Notes Due 2022, la Compañía anunció al mercado a través de la BMV la Oferta (“Offer to Purchase for Cash”) para prepagar y cancelar hasta $515 millones de su deuda con vencimiento en 2022. El plazo de la oferta venció el 20 de marzo de 2019 y se liquidó el 22 de marzo de 2019, realizado un pago de US$7.4 que representaba la suma de la contraprestación a los tenedores de los Bonos recomprados y el pago de los intereses devengados por dichos Bonos. Después de la oferta de compra en efectivo, el saldo de los "7.875% Senior Notes Due 2022" era de US$392,605,000.

- Para asegurar la continuidad de los negocios, como resultado del importante deterioro relacionado con el COVID-19, en los ingresos operativos y los flujos de efectivo de la Compañía, así como el impacto entonces incierto que el COVID-19 tendría en la industria turística de México, nos vimos obligados a omitir el pago de los intereses, en un monto de aproximadamente $15.5 millones de dólares cada uno, pagaderos el 30 de junio y el 30 de diciembre de 2020, y el 30 de junio de 2021, respecto a las 7.875% Senior Notes con vencimiento en 2022. También negociamos los términos de la mayoría de nuestras relaciones con proveedores, arrendadores y propietarios.

- En 2021, concluimos exitosamente la reestructuración integral de nuestra deuda, llevando a cabo el intercambio de las Senior Notes 2022, por unas nuevas notas con vencimiento en 2027 por un importe de US$393,235,022 (incluyendo una prima pagadera en capital). Esto mediante un proceso complejo en donde se estableció un acuerdo con un grupo

representativo de tenedores de las antiguas notas, el cual fue ofrecido al resto de los tenedores de la emisión y vinculante a través de un procedimiento judicial denominado “prepackaged Chapter 11”, seguido ante las cortes de los Estados Unidos de América. Prácticamente todos los activos inmobiliarios de la compañía y la cartera de los programas vacacionales y los productos de su cobranza se han dado en garantía del cumplimiento de dicha obligación. Las obligaciones de hacer y no hacer suponen situaciones más restrictivas de la última emisión vigente.

El 30 de junio de 2022 se suscribieron US$26,850,570 de Senior Notes con vencimiento en 2027 correspondientes a los tenedores que antes del 14 de junio hicieron una solicitud de intercambio. A su vez se realizó la cancelación parcial por un monto de USD$5,346,298 de Tenedores No Calificados, como consecuencia de las reglas establecidas en el proceso de reestructura. Con estos movimientos la reestructura quedo concluida.

- El 2 de mayo de 2016, la Compañía anunció la concesión en arrendamiento y futura venta del hotel Fiesta Americana Hermosillo con 220 habitaciones, el cual continuara siendo operado por Posadas. El 31 de enero de 2020 recibimos $108 millones producto de esta venta.

- En el 2017 la Compañía adquirió el 6% de un fideicomiso, para desarrollar un proyecto hotelero en Riviera Maya (“Tulkal”), en el cual se construirían dos hoteles: Un Fiesta Americana con 515 llaves y un Live Aqua con 340 llaves, ambos serían operados por Posadas. En el 2018 inició la construcción de este desarrollo, y del 2018 al 2021 Posadas realizó ciertas aportaciones. Posadas tenía celebrado un contrato para la operación de dichas propiedades bajo las marcas Live Aqua y Fiesta Americana. En julio de 2021 Posadas celebró un convenio de terminación de los contratos de operación antedichos, y en septiembre de 2021 enajenó su participación del 12.5% en el fideicomiso de inversión del proyecto en desarrollo.

- El 22 de junio de 2017, la subsidiaria Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V., propietaria del hotel Fiesta Americana Mérida contrató un crédito de $210 millones con garantía fiduciaria a siete años. Los recursos fueron utilizados para usos corporativos incluyendo la remodelación de áreas públicas del hotel. La Compañía ha realizado los siguientes pagos: 1) El 23 de enero del 2018, pago anticipado de $10 millones, reduciendo el saldo insoluto a $200 millones. 2) A partir de julio 2018 pagos mensuales de $1,872. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo remanente asciende a $159 millones. Como resultado del COVID, la Compañía obtuvo por parte de Citibanamex un periodo de dispensa de 12 meses empezando el 23 de abril de 2020 para dar espacio a la recuperación de la demanda para el hotel Fiesta American Mérida medida en el factor de ocupación. El tercer convenio modificatorio al contrato modificado y re expresado, de fecha 23 de abril de 2021 establece que los intereses se pagarían de forma trimestral hasta el 23 de abril de 2022 y en esta misma fecha se retomó el pago de principal de manera mensual comenzando con la cantidad de $2,458. En 2022, la subsidiaria realizó pagos por $30 M correspondientes a intereses y principal. El saldo insoluto al 31 de diciembre, 2022 ascendía a $136 millones.

- En el 2017 la Compañía acordó la venta y posterior arrendamiento del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún con 507 habitaciones a FibraHotel (“FIHO”), con un precio total de venta de $2,892 millones. La Compañía y FIHO acordaron invertir aproximadamente $60 millones cada uno, para la renovación de áreas públicas durante 2017 y 2018, sin afectar el inventario del hotel. En enero de 2018 como parte del acuerdo de compraventa, Posadas como arrendatario y FIHO como arrendador celebraron un contrato para el arrendamiento por un plazo de 15 años en total, en virtud del cual la Compañía sigue operando el Hotel. Durante 2018 Posadas acordó incrementar la inversión comprometida para remodelación para llevarla a $75 millones cada una de las partes, siendo que, misma que debía concluirse en 2020. De manera temporal, para el ejercicio 2020 y 2021, la Compañía llegó a arreglos de descuento y diferimiento de pago de rentas y otras obligaciones con el arrendador.

- El 30 de abril de 2019, la Entidad terminó anticipadamente el contrato de operación y licencia del hotel Fiesta Americana Grand Puerto Vallarta con Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V. (“Parks”) y simultáneamente firmó un contrato de arrendamiento sobre dicho inmueble por 10 años forzosos a partir del 1 de mayo de 2019. El 15 de agosto del 2021, se realizó la terminación anticipada del contrato de arrendamiento del hotel Grand Fiesta Americana Puerto Vallarta.

- El 24 de febrero de 2020 concluimos la venta de un terreno en Nuevo Vallarta, Nayarit por $240 millones de pesos.

- En marzo de 2021, ejecutamos la venta del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, recibiendo $156 millones, también previamente anunciada.

  En septiembre de 2021 celebramos un acuerdo sujeto a condición suspensiva para aportar un terreno ubicado en Acapulco a un fideicomiso de desarrollo inmobiliario de uso mixto. Como consecuencia, en 2022 celebramos un fideicomiso donde como fideicomitente y fideicomisario, Posadas aportó el terreno y recibirá 29 departamentos que destinará a sus productos vacacionales. Asimismo, Posadas concederá una licencia de marca y gestionará la administración del condominio.

- En temas fiscales relevantes, al respecto y en seguimiento al interés fiscal correspondiente al ejercicio 2006, reportado en los estados financieros consolidados de 2015, se informa que en septiembre 2020 se resolvió en definitiva el procedimiento que declaró la nulidad parcial del crédito fiscal, y el 30 de abril 2021 se determinó un nuevo crédito fiscal por $222.8 mdp. En contra de del nuevo crédito fiscal la Compañía interpuso un juicio de nulidad, así como un recurso de queja respecto de los cuales se desistió. El 30 de marzo de 2022 la Compañía realizó el pago del crédito fiscal por $174.0 mdp derivado de la obtención del beneficio del artículo 70-A del Código Fiscal de la Federación, por lo que el asunto ha quedado concluido de manera definitiva. Para más detalle ver sección: *3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes.*

- Se realizaron pagos al SAT por $561 millones de pesos. $174 millones de pesos corresponden a la resolución del juicio de 2006 y $387 millones de pesos a la novena y penúltima anualidad del acuerdo conclusivo con las autoridades fiscales de México, celebrado en 2017. Para más detalle ver sección: 3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes.

El detalle de la situación financiera al cierre del ejercicio 2022 se presenta en los Estados Financieros de este informe y muestra debidamente explicados y clasificados los resultados de la sociedad durante el ejercicio. Asimismo, muestra los cambios en la situación financiera durante éste y evidencia los cambios en las partidas que integran el patrimonio social en el ejercicio 2022. Las notas necesarias que completan y aclaran la información contenida en tales estados financieros también se detallan en el Informe de los Auditores Independientes y estados financieros consolidados 2022, 2021 y 2020 de Grupo Posadas S.A.B. de C.V. y Subsidiarias dictaminados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C., (Deloitte).

Principales inversiones 2020-2022

Desde hace algunos años la estrategia de la Compañía ha consistido en continuar creciendo a través de contratos de administración, y ahora de franquicia, de hoteles, lo cual ha implicado destinar gastos de capital limitados para ciertos proyectos de expansión y enfocarse en inversiones para el mantenimiento de las propiedades existentes.

La siguiente relación explica las principales inversiones que la Compañía ha realizado entre 2020 y 2022:

Para el 2020, el Capex anual consolidado ascendió a $335 M:

- El 66% se destinó a remodelación y mantenimiento de hoteles, principalmente Grand Fiesta Americana Chapultepec.
- El 18% a Propiedades Vacacionales.
- El 16% restante fue utilizado para usos corporativos y tecnología.

Para el 2021, el Capex anual consolidado ascendió a $268 M:

- El 41% se destinó a remodelación y mantenimiento de hoteles, principalmente Grand Fiesta Americana Chapultepec.
- El 22% a Propiedades Vacacionales (Lealtad).

- El 37% restante fue utilizado para usos corporativos y tecnología.

Para el 2022, el Capex anual consolidado ascendió a $223 M:

- El 28% se destinó a remodelación y mantenimiento de hoteles.
- El 52% a Propiedades Vacacionales (Lealtad).
- El 20% restante fue utilizado para usos corporativos y tecnología.

Descripción del negocio:

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 189 hoteles y 29,152 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: marcas Live Aqua Beach Resort, Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Boutique Resort, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorean, Fiesta Inn, Fiesta Inn Loft, Fiesta Inn Express, IOH, One Hoteles, Gamma y Curamoria Collection.
Posadas cotiza en la BMV desde 1992.

Actividad Principal:

i) Actividad Principal

Las principales actividades de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., y sus Subsidiarias son la construcción, adquisición, arrendamiento, promoción, franquicia, operación y administración de hoteles que operan principalmente bajo las marcas comerciales: Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Beach Resorts, Live Aqua Boutique Resort, Live Aqua Residence Club, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Curamoria Collection, The Explorean, Fiesta Americana Villas, Fiesta Inn, Fiesta Inn Express, Fiesta Inn Loft, Gamma y One Hoteles. El 4 de abril 2022, se realizó la apertura del hotel Mérida MID Center bajo la marca IOH.

Desde 1999 opera un negocio de venta y administración de Productos Vacacionales bajo el nombre comercial de Fiesta Americana Vacation Club, respecto de resorts ubicados en Los Cabos, Baja California Sur, Cancún, Cozumel y Kohunlich, Quintana Roo, en Acapulco, Guerrero, bajo la denominación “Live Aqua Residence Club” en Puerto Vallarta y en Los Cabos; y para su operación cuenta con alianzas con Hilton Grand Vacations Club, *The Registry Collection* y con *Resort Condominium International* (RCI), además de acceso a reservaciones internacionales a través de Save on Resorts, lo que le ha permitido penetrar con mayor fuerza al mercado extranjero.

La Compañía opera productos para comercializar membresías de clubes de descuento de servicios turísticos, bajo marcas como Fiesta Americana Access.

En 2014 Posadas incursionó en el mercado de franquicia para hoteles bajo la marca Gamma y en 2018 celebró su primer contrato de franquicia de la marca One Hoteles. Desde entonces, se ha incrementado el número de marcas franquiciables con The Explorean, Curamoria y Fiesta Inn.

Los ingresos de Posadas muestran un comportamiento estacional a lo largo del año. Para los hoteles de playa las ocupaciones tienden a ser más altas durante el invierno y las temporadas vacacionales (semana santa, verano) mientras que los hoteles de ciudad mantienen ocupaciones muy estables a lo largo del año.

La Compañía planea operar y franquiciar en México 19 hoteles adicionales con 3,219 cuartos que se estima la mayoría estén en operación en el 2024. Esto representará un incremento en la oferta de cuartos de un 11% y de éste, 29% corresponde a los formatos económicos y de negocios, incluyendo la marca Gamma. Del total de hoteles, 4 operarán bajo la marca Live Aqua, 1 bajo la marca Live Aqua Residence Club, 1 bajo la marca Grand Fiesta Americana, 1 bajo la marca Fiesta Americana, dos bajo la marca Curamoria, uno bajo la marca Funeeq, dos bajo la marca Fiesta Inn, 5 bajo la cadena de hoteles de tres estrellas “one” y 2 bajo la marca Gamma. En línea con la estrategia de la Compañía de operar un mayor número de hoteles con inversión mínima, el plan de la Compañía contempla el ser operador o franquiciatario de dichos cuartos a través de contratos de franquicia, administración y arrendamiento con inversionistas terceros. De la inversión total para estos proyectos de $13,399 millones (US$692 millones), Posadas contribuye con el 3% de los recursos y el 97% está siendo realizado por inversionistas independientes a la Compañía.

Adicionalmente se tiene un proyecto para desarrollar 28 departamentos en Acapulco Diamante que serán destinados a productos vacacionales los cuales se estima que estén en operación durante los próximos dos años.

Por otro lado, en 2022 Posadas sentó las bases para incursionar en el producto de hospedaje residencial. A través de este esquema la Compañía pretende obtener ingresos por cualquiera de las siguientes actividades: (i) extender nuestras marcas de 5 estrellas [*premium*] y estándares a desarrollos habitacionales de terceros, (ii) propalar la venta de éstos con nuestros clientes, (iii) gestionar la administración condominal y (iv) gestionar el hospedaje residencial. A la fecha tenemos dos proyectos contratados, uno en la zona de Acapulco Diamante y otro en Tulúm.

Posadas es un importante adquirente de gran variedad de bienes y servicios del sector hotelero en México. Durante 2022 se trabajó en 3 rubros:

Negociaciones:

Dentro de las negociaciones importantes que tuvimos este año están: el Global Distribution System, plataformas de *backoffice*, plataforma de colaboración, enlaces redundantes, nuevo estándar de blancos para hoteles *midscale y* toallas para los Live Aqua y recolección de residuos sólidos urbanos.

Procesos:

El proceso de compras se redefinió, dando más facultades a las unidades de negocio para ejecutar compras locales, concentrando los esfuerzos del área de Compras Corporativas en negociaciones correspondientes al 80/20 del gasto.

Sustentabilidad:

Dentro de nuestro proceso de abastecimiento, compartimos con nuestros posibles proveedores ciertas prácticas que nos rigen en distintas materias como nuestro Código de Ética y Conducta y de sustentabilidad medioambiental.

Desde el 2021, la Compañía implemento mediciones para el cumplimiento en *ESG* (Medioambiente, Sociedad y Gobernanza, por sus siglas en inglés) de los proveedores a través de una certificación externa, así como impulsando a proveedores menos sofisticados con planes de acción a fin de elevar su nivel de cumplimiento y promover su desarrollo y calidad. En la medida que podamos impactar y transferir nuestra cultura hacia nuestros proveedores, nuestra cadena de suministro subirá su nivel de sostenibilidad. Este año se logró incrementar la calificación en aspectos de ESG de nuestros proveedores en dos dígitos con respecto a 2021.

Durante 2022, aun debido a la pandemia y otros efectos económicos, una crisis en el abasto y los incrementos en materias primas siguieron siendo una constante y la estrategia que se tomó a fin de asegurar cumplir los estándares y promesa de marca fue ampliar nuestro catálogo de proveedores, teniendo más de un proveedor corporativo por insumo clave, así como productos alternos.

Las variaciones de insumos por concepto de tipo de cambio e inflación han sido contenidas parcialmente mediante sustitución de productos de calidad similar provenientes del extranjero por suministros nacionales. De igual manera la centralización de las compras ha resultado en mejores términos y condiciones.

Algunos de nuestros proveedores principales durante este año fueron: Sigma Food Service Comercial, Travelclick Inc, Accenture, Si Vale, Sabre, Six Sigma Networks Mexico, Beta Procesos, entre otros. Cabe mencionar que la Emisora no tiene dependencia con algún proveedor.

Debido a que la Compañía sustenta su desarrollo en la administración de inmuebles destinados al hospedaje, la volatilidad en los precios de las principales materias primas relacionadas con la construcción y equipamiento le afectaría indirectamente. En tanto, esta variación de precios en los insumos para la operación hotelera afecta directamente a los gastos de operación. Durante el ejercicio 2022 el alza de los precios de alimentos y bebidas, algunas frutas y verduras, cárnicos, e higiénicos, fueron relevantes en los gastos de operación. Año con año la Compañía ha tendido a realizar negociaciones corporativas con sus proveedores a fin de obtener mejor precio, calidades y cualidades estandarizadas.

Las categorías de productos o servicios similares, o de productos individuales que representen el 10% o más de los ingresos totales consolidados por cada uno de los 3 últimos ejercicios, indicando el monto y porcentaje se encuentran en la *sección: iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos* de este Reporte Anual y en la *Sección 3), Información Financiera, inciso b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación e inciso c) Factores de riesgo, concentración en una sola industria* de este Reporte Anual.

Durante el 2019, la Compañía celebró un acuerdo global del que participarían diversos hoteles propios y administrados, para ser parte de la sociedad Cogeneración del Altamira, S.A. de C.V. y celebrar contratos de autoabastecimiento por volúmenes mínimos y plazos de 5 años. No obstante, diversas cuestiones de carácter político, burocrático y normativo han impedido obtener las autorizaciones necesarias para que los programas puedan entrar en vigor. De acuerdo con informaciones de la sociedad Cogeneración del Altamira, S.A. de C.V. actualmente se encuentra combatiendo judicialmente la inaplicación de los criterios de la autoridad y las diversas normas emitidas por el Congreso de la Unión o por las autoridades administrativas en la materia, sin que hasta ahora se tenga certeza del resultado de éstas. Esta situación afecta no solo a la entidad cogeneradora de la cual somos socios, sino a la industria de cogeneración de energía eléctrica. Actualmente nos encontramos evaluando proyectos de autogeneración en ciertos hoteles.

Para información financiera de la Compañía por línea de negocio y zona geográfica, ver sección: *3) Información Financiera, b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación.*

Para información sobre los riesgos y efectos del cambio climático en los negocios de la emisora, ver sección: *1) Información General, c) Factores de riesgo,* apartado *Desastres naturales y Regulación Ambiental.*

Canales de distribución:

ii) Canales de Distribución

La Compañía considera que invertir en nuevos sistemas y tecnología es crítico para su crecimiento. A lo largo de su historia, la Compañía ha desarrollado nuevos sistemas y tecnología que le han permitido optimizar la distribución de sus productos y manejar sus operaciones.

La plataforma tecnológica por la cual la Compañía comercializa y vende cuartos de hoteles es un sistema que incorpora tecnología y servicios de terceros y que la propia Compañía desarrolló y denomino Inventario Central. El Inventario Central consolida en una sola base de datos la disponibilidad de cuartos de todo el portafolio de hoteles, el cual es actualizado en tiempo real a medida que la disponibilidad de cuartos cambia. Esta base de datos se puede consultar en forma simultánea por todos los canales de distribución que la Compañía utiliza para vender sus cuartos. Dichos canales de distribución incluyen la propia central de reservaciones de la Compañía ubicada en Morelia, Michoacán, sistemas globales de distribución (GDS, por sus siglas en inglés), agencias de viaje, intermediarios de Internet, y el propio *web site* de la Compañía.

Así como la compañía fortaleces sus canales de distribución, también estamos fortaleciendo la tecnología en el sector de servicios, la cual está ligada con la satisfacción y la experiencia de los clientes, o en la organización o mejora de los procesos internos. Todos los beneficios resultan en optimización operativa y mejores servicios prestados.

El programa de lealtad “Fiesta Rewards”, mantiene su alianza con Banco Santander, la tarjeta de crédito de marca compartida Santander-Fiesta Rewards, a través de la cual los socios obtienen beneficios relacionados a viajes. Al cierre de 2022, la tarjeta de crédito Santander Fiesta Rewards contaba con más de 219,000 tarjetahabientes, en el mismo año se logró afiliar a 60,000 nuevos tarjetahabientes.

Fiesta Rewards ha contribuido significativamente a que Posadas retenga clientes valiosos y a mantener ingresos estables en diversos ciclos de negocio. Los socios de Fiesta Rewards reciben diversos beneficios tales como puntos, tarifas preferenciales, preventas, experiencias exclusivas e intercambios de puntos por noches de hospedaje en los hoteles afiliados a Posadas, artículos del catálogo, boletos de avión, renta de automóviles, entre otras cosas. Fiesta Rewards es el programa de lealtad más reconocido entre las cadenas hoteleras en México en cuanto a número de socios activos.

La aplicación móvil Fiesta Rewards continúa con su evolución integrando la funcionalidad de venta de puntos del programa de lealtad, además de mejorar la experiencia en el pre check-in digital permitiendo a los huéspedes pagar su estancia y elegir su habitación un día antes de su llegada.

El mercado nacional, el estadounidense y el canadiense son los principales objetivos de nuestros esfuerzos comerciales en el extranjero, los cuales se destinan principalmente a resorts promovidos bajo la marca “La Colección”. Parte de estos trabajos se hacen desde nuestra subsidiaria en Estados Unidos.

Con la renovación de todos nuestros sitios *web* propios incrementamos el número de usuarios. Con una nueva arquitectura y atributos que mejoran la experiencia del usuario, cerramos el año con un 69% de reservas generadas a través de canales propios.

El sistema de comercialización del tiempo compartido es diferente a los canales de distribución de los cuartos hoteleros. Este se basa principalmente en el establecimiento de un sistema de promoción a través del cual se hacen campañas que pretenden acercar al potencial cliente a la experiencia de Productos Vacacionales a través de diversas cortesías una red de programas y salas de ventas locales. Los costos de ventas de Productos Vacacionales rondan el 35% del producto. Conjuntamente a la membresía de tiempo compartido, el cliente se afilia a un club de intercambio donde puede utilizar sus puntos para viajar a otros destinos de la compañía afectados a tiempo compartido, a hoteles que operan bajo las marcas de la compañía o con terceros. Por lo tanto, esta flexibilidad supone un canal de reservaciones adicional para hoteles afiliados al sistema.

Para la venta de Productos Vacacionales y Fiesta Americana Access, la Compañía suele ofrecer a sus clientes el aplazamiento del pago del precio en un promedio a cinco años para ambos programas. La mayoría de las ventas se hacen mediante este esquema cubriendo los clientes un costo de financiamiento.

Comprometidos con nuestros socios de los diferentes productos de lealtad y entendiendo la evolución de este mundo cambiante, relanzamos *Fiesta Americana Vacation Club Access (FAVC Access)*. Una membresía vacacional que ofrece acceso a un club de descuentos de hasta el 50% del precio público en hoteles en México y el mundo, con una vigencia de 5 años, y otros beneficios que incluyen los beneficios de Fiesta Rewards. FAVC Access alcanzó un 4% de participación en la producción de cuartos noche de todos los productos de lealtad, creciendo un 200% contra el 2021. Durante el mes de diciembre, FAVC Access representó un 50% de participación en ventas de todos los productos.

Por su parte, los productos Live Aqua Residence Club (LARC) y Fiesta Americana Vacation Club (FAVC), cerraron el 2022 con 1,495 y 30,593 socios activos, respectivamente.

La Compañía cuenta con una herramienta de reservaciones en línea para tarifas especialmente negociadas denominada “Corporate” destinadas principalmente para Convenios Corporativos y Locales, Consorcios, Agencias, Mayoristas, Intercambios y Empleados de Grupo Posadas. Dentro de principales cuentas de Corporate se encuentran las siguientes:

1. Univisión (USA)
2. Representaciones de Hoteles de México S.A. de C.V.
3. Yazaki (USA)
4. Cervecería Cuauhtémoc Moctezuma S.A. de C.V.
5. Finvivir S.A. de C.V. SOFOM ENR.
6. Carso Eficentrum S.A. de C.V.
7. Aerovías de México S.A. de C.V.
8. Ferrocarril Mexicano S.A. de C.V.
9. Abarrotera del Duero S.A. de C.V.
10. Comercializadora Eloro S.A.

Durante el 2022:

- Generamos 3.7 millones de reservaciones (7.15 reservaciones por minuto).
- Alcanzamos un crecimiento del 24% vs el 2021.
- Los ingresos habitación (IH) crecieron 53.48% 2022 vs 2021
- Nuestros canales propios (incluidos grupos) mantienen una contribución de 67.5% de las reservaciones

El canal de VOZ y OTAS se mantuvieron como los canales más importantes donde se generan el mayor número de reservaciones representando el 18.9% y 24% de las reservas respectivamente.

- El canal *Website* creció un 41% en cuartos noche 2022 vs 2021, 82.19% en ingresos (*revenue*) 2022 vs 2021 y 31.78% en reservaciones 2022 vs 2021.
- El costo de distribución por reserva se mantiene por debajo de $10 USD.
- El canal GDS creció un 53% en cuartos noche 2022 vs 2021 e incrementó el 61% en reservaciones 2022 vs 2021.

El número de reservaciones y cuartos noches recibidas en 2022 refleja un crecimiento importante contra el vs 2021. Adicionalmente se mantuvieron negociaciones con nuestros proveedores y continuamos optimizando nuestros canales permitiendo mantener nuestra ventaja competitiva con costo de distribución por debajo de $10 USD.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La Compañía opera el negocio hotelero bajo cuatro esquemas principales: (I) hoteles propios y hoteles arrendados explotados mercantilmente en beneficio de Posadas; (ii) hoteles de terceros administrados por Posadas en beneficio de dichos terceros; (iii) hoteles arrendados a terceros, aunque administrados por Posadas en beneficio de los arrendatarios; y (iv) hoteles franquiciados. Durante el 2022 incursionamos en el segmento de hospedaje residencial.

La Compañía considera que su experiencia como operador de hoteles, el contar con un sistema de reservaciones propias, las inversiones en tecnología, así como un sistema de recompensas por lealtad son los principales atributos a través de los cuales puede agregar valor a aquellos propietarios independientes de hoteles. Con objeto de incrementar el rendimiento sobre el capital invertido, en los últimos años la estrategia de la Compañía se ha concentrado en la venta de los servicios de administración y operación de hoteles y residenciales, a través de la celebración de contratos de administración con socios locales para desarrollar nuevas propiedades y mediante la conversión de propiedades existentes a las marcas de la Compañía. Adicionalmente, la Compañía cuenta con un sistema para prestar servicios de franquicia bajo la marca Gamma, One Hoteles, Curamoria Collection, Fiesta Inn y The Explorean. Las marcas Live Aqua, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana y Curamoria Collection serán utilizadas dentro de nuestro negocio de hospedaje residencial.

Para continuar con su estrategia de crecimiento, la Compañía continuamente se encuentra en búsqueda de oportunidades para operar hoteles en nuevas plazas. La división de Desarrollo es responsable de identificar locaciones para nuevos proyectos. La Compañía no aplica estrictamente parámetros estadísticos o numéricos al momento de tomar una decisión de expandir sus operaciones a una plaza en particular, sino que el análisis considera la población de la ciudad, el nivel de actividad económica y la disposición de inversionistas locales para invertir su capital en dicha plaza. Una vez que la plaza ha sido identificada como con potencial para expansión por el área de Desarrollo, el área de Mercados de la Compañía evalúa la factibilidad de la propuesta a través del análisis de oferta y demanda en la plaza, competencia y rangos de tarifas.

La Compañía tiene celebrados contratos de administración para operar los hoteles que no son propios, que le otorgan diversos grados de control sobre las operaciones de las propiedades. Adicionalmente, la Compañía tiene celebrados contratos sobre uso de sus marcas y franquicias, de los cuales recibe ingresos por regalías. En algunos casos, la Compañía también celebra contratos de arrendamiento sobre las propiedades que opera. Como contraprestación por la asistencia técnica y operativa recibida de la Compañía y el uso de derechos de propiedad industrial y de autor en México los hoteles y residencias administrados y franquiciados pagan a Posadas regalías, las cuales se calculan como un porcentaje de las ventas de cada hotel o desarrollo, o de otros servicios que se comercializan bajo sus marcas. La Compañía es titular de diversos derechos de propiedad industrial e intelectual que ha ido creando y desarrollando a lo largo de los años, tales como: Live Aqua y sus derivaciones, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorean, Fiesta Inn y sus derivaciones, Gamma, One Hoteles, IOH, Curamoria Collection, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Rewards, Conectum, y Konexo, entre otras. Estas marcas, están protegidas en distintas jurisdicciones, sujetas a los plazos y condiciones que cada una de ellas señale.

Implantamos la mecánica del *Net Promoter Score* (NPS) como indicador fundamental para medir el desempeño de los hoteles con base en la apreciación del huésped apelando a nuestra filosofía *customer centric*.

Al 31 de diciembre de 2022, la vida promedio de los contratos de administración para los hoteles de la Compañía (exceptuando sus hoteles propios) era de 11 años, desglosada por marca de la siguiente forma: 11.3 años para los Live Aqua, 7.2 años para Grand Fiesta Americana, 9.9 años para Fiesta Americana, 10.0 años para los Fiesta Inn, 17.4 años para Fiesta Inn Loft, 9.4 para Fiesta Inn Express, 14.0 años para Gamma, 11.5 años para One Hoteles, 18.4 para Curamoria Collection y 19.3 para IOH. En términos generales, al término del contrato, el propietario puede optar por renovar el contrato de administración, normalmente por periodos más cortos al periodo inicial. Referirse al capítulo “Factores de Riesgo” para más información relacionada a la renovación de los contratos.

Actualmente la Compañía provee servicios hoteleros básicamente bajo 9 marcas, siendo que ya tiene celebrados acuerdos para operar bajo dos marcas adicionales Funneq y Dayforia:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Mezcla de Marcas de Posadas					
Marca	Categoría	Hoteles Cuartos	Cuartos por rango	Ubicación	Segmento
LIVE AQUA	Lujo	2 160	20-100	Residencias de lujo dirigidos al negocio de propiedades	Turistas internacionales y domésticos de altos ingresos
LIVE AQUA	Lujo	5 1,073	130-400	Resorts de lujo y ciudades grandes	Turistas internacionales y domésticos de altos ingresos
Grand Fiesta Americana	Gran Turismo	8 1,910	200-600	Grandes ciudades y Resorts de lujo	Turistas internacionales y domésticos de altos ingresos
CURAMORIA	Boutique	5 134	1-60	Resorts de lujo y ciudades grandes	Turistas internacionales y domésticos de altos ingresos
Fiesta Americana	Negocios/Familiar	14 3,953	80-650	Grandes ciudades y Resorts de lujo	Turistas domésticos e internacionales y viajeros de negocios
EXPLOREAN	Familiar	2 96	40-100	Resorts dirigidos al negocio de propiedades vacacionales	Ecoturismo Turistas domésticos e internacionales
Fiesta Americana	Familiar	5 1,774	100-300	Resorts dirigidos al negocio de propiedades vacacionales	Turistas domésticos e internacionales
IOH FREESTYLE HOTELS		1 136			
FIESTA INN	Negocios	70 10,178	90-220	Ciudades pequeñas-medianas y suburbios de grandes ciudades	Viajeros de negocios domésticos e internacionales
FIESTA INN	Negocios	4 388	40-150	Ciudades pequeñas-medianas y suburbios de grandes ciudades	Viajeros de negocios domésticos e internacionales, estancias prolongadas
FIESTA INN	Negocios	3 378	40-150	Ciudades pequeñas-medianas y suburbios de grandes ciudades	Viajeros de negocios domésticos e internacionales individuales
GAMMA HOTELES	Familiar	22 2,975	80-200	Ciudades pequeñas-medianas y suburbios de grandes ciudades	Viajeros de negocios domésticos e internacionales
one hotels	Económico	48 5,997	100-140	Ciudades medianas y grandes en zonas industriales	Viajeros domesticos de negocios
Total		**189** **29,152**			

Fuente: Posadas

La Compañía ha llevado a cabo alianzas estratégicas respecto de ciertos productos y servicios que ofrece a terceros o son ofrecidos conjuntamente entre Posadas y los terceros, tal es el caso de la tarjeta de marca compartida Santander-Fiesta Rewards mencionada en la sección: *1) Información General, inciso b) Resumen Ejecutivo y en la sección 2) La Compañía*, de este documento, y recientemente ha incursionado en la incorporación de marcas y franquicias de terceros para centros de consumo en algunos de los hoteles, experiencias gastronómicas, producción de amenidades, joyería, entre otros.

La Compañía desplaza el inventario de sus productos vacacionales mediante la comercialización de contrato de tiempo compartido en términos de la ley mexicana. Estas ventas suelen ser a plazo y los adquirentes tienen la posibilidad de adquirir más puntos para mejorar las condiciones del producto adquirido. Para la operación del Productos Vacacionales, se cuenta con alianzas con los hoteles de la propia Compañía, Hilton Grand Vacations Club y con Resort Condominium International (RCI), siendo que estos últimos han permitido penetrar con mayor fuerza al mercado extranjero.

El segmento de Productos Vacacionales (Lealtad) de la Compañía tiene cuatro esquemas de comercialización de servicios de hospedaje. Por un lado, tiene dos productos de tiempo compartido en el ambos conceden el derecho de uso representado por puntos anuales, respecto de inmuebles con vocación hotelera por un plazo de 40 años. Estos esquemas son nuestro tradicional Fiesta Americana Vacation Club y el producto Live Aqua Residence Club (LARC), este último dirigido a un segmento de alto poder adquisitivo. Los puntos de FAVC pueden ser utilizados para estancias en los siete complejos de FAVC ubicados en Los Cabos, Acapulco, Cancún, Cozumel y Kohunlich, así como en cualquiera de los hoteles que opera la Posadas; los puntos del programa LARC pueden utilizarse en Puerto Vallarta, Cozumel y Los Cabos, además de en los destinos señalados anteriormente. De forma adicional,los socios de FAVC pueden utilizar sus puntos en los complejos de Resorts Condominium International (RCI) y Hilton Grand Vacations Club o cualquier complejo afiliado a éstos en distintas partes del mundo. Para el caso de “Live Aqua Residence Club” la Compañía realizó una alianza con The Registry Collection para el intercambio de puntos.

En segunda instancia, la Compañía opera un club de descuentos en estancias y otros servicios turísticos (Fiesta Americana Access), y Kívac que constituye un esquema de precompra de vacaciones en fechas y destinos por determinar. Esencialmente estos productos fungen como uno de los canales propios del Sistema Posadas, sin embargo, los requerimientos complementarios de los clientes hacen que puedan ofrecerse servicios turísticos prestados por terceros. Actualmente la Compañía ha resuelto privilegiar la comercialización de Fiesta Americana Access, respecto de los puntos Kívac, los cuales permanecen exigibles hasta su vencimiento y eventuales nuevas compras por los socios actuales.

Otros contratos relevantes

Adicionalmente a los contratos de administración, licencia y franquicia de hoteles, de venta de tiempo compartido y otros productos vacacionales, de licencia, promotoría, administración condominal y gestión residencial, así como alianzas estratégicas relacionadas, el mercado hotelero se ha vuelto altamente dependiente de sistemas informáticos, de conectividad y de ciertos proveedores de canales de distribución del inventario hotelero y residencial como se describió en la sección *ii) “Canales de Distribución*” anterior.

Por otra parte, Posadas ha celebrado con Accenture y con otros proveedores de servicios y licencias de carácter tecnológico como Oracle TCA y SAP (Ariba, HCA/UNET y Gigya -social log in-), importantes contratos que soportan la operatividad de la Compañía. La falta de renovación de dichos contratos ocasionaría la necesidad de que Posadas salga a contratar con terceros servicios análogos, lo que pudiera traer costos de sustituir a estos proveedores.

La Compañía puede incorporar directa o indirectamente propiedad intelectual de terceros en sus productos y promociones. Recientemente el poder judicial ha venido confirmando criterios relacionados con la transmisión de señales satelitales o vía cable, estableciendo que dicha actividad no incluye el derecho de exhibición pública de obras audiovisuales en hoteles, y que la privacidad de la habitación no exime al establecimiento del pago de la regalía correspondiente. Asimismo, en marzo de 2022 se sentó jurisprudencia en el sentido de si un hotel carece de licencia para usar obras audiovisuales, la indemnización que debe pagar es de 40% del total de sus ingresos. Actualmente, la Compañía tiene celebrados contratos a largo plazo con algunas de las sociedades de gestión colectiva de este tipo de derechos para sus hoteles y los administrados, y se encuentra gestionando con algunas que alegan tener otros derechos similares.

Principales clientes:

iv) Principales Clientes

Dada la naturaleza del sector hotelero, la Compañía considera no tiene dependencia importante con alguno o varios clientes usuarios identificables de los servicios hoteleros que en caso de perderse afecte en forma adversa los resultados de operación o la situación financiera de la Compañía. La Compañía tiene una estrategia comercial basada en atacar los segmentos de negocios y vacaciones en el mercado mexicano a través de las marcas Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Fiesta Inn, Gamma y One Hoteles; el segmento de mayoreo en el mercado norteamericano, principalmente para el área de resorts bajo las marcas Live Aqua, Grand Fiesta Americana y Fiesta Americana; y el segmento de grupos y convenciones en el mercado de México para Fiesta Americana y Fiesta Inn. Sin embargo, es de señalar que los esfuerzos comerciales de la Compañía se centran en los mercados mexicano, estadounidense y canadiense, por lo que una caída o cierre de los mismos, podría afectar significativa y adversamente los resultados de operación de la Compañía. La demora en la consolidación de nuevos mercados o bien la competencia en otros destinos, puede ser económicamente más eficiente y puede dificultar los resultados de operación de esta plaza. Esta dinámica se observa aún en el periodo de impacto de la pandemia o de otras afectaciones de carácter económico o político, aunque si bien es cierto algunos mercados de origen han cobrado más relevancia, como el mercado de Colombia y en general de América del Sur, aún se encuentran muy alejados de la producción de países como los Estados Unidos de América y Canadá.

El segmento de viajes de negocios y turismo de grupos y convenciones ha regresado más lentamente y existen plazas en donde a pesar de ya no existir restricciones operativas no ha regresado en volúmenes atractivos.

Por otro lado, la propiedad de los hoteles muestra una tendencia a consolidarse en grupos como FibraHotel y otros inversionistas institucionales en bienes raíces. Actualmente operamos 68 hoteles de FibraHotel, lo que representa el 36% del total de hoteles que opera la Compañía y en 3 propietarios más se encuentran concentrada la operación de 16 hoteles de terceros, representando un 8% del total.

Se espera que esta tendencia siga aumentando en el futuro próximo. La pérdida de Fibrahotel o de otros grupos familiares como clientes, o bien, impactos negativos en sus operaciones o estructuras, afectaría grave y adversamente los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

Legislación aplicable y situación tributaria:

v) Legislación aplicable y situación tributaria

En términos generales, la actividad hotelera, de tiempo compartido y de hospedaje residencial está sujeta a diversas regulaciones en los ámbitos local (municipal, estatal) y nacional (federal), en las distintas jurisdicciones en donde opera. De tal suerte, las modificaciones de tales disposiciones podrían significar un incremento en los costos en que la Compañía debe incurrir para dar cumplimiento a las mismas, amén de las limitaciones que en su actividad pudiesen llegar a representar.

En este orden de ideas, las autorizaciones más relevantes para la operación del servicio hotelero están vinculados a las licencias o autorizaciones de funcionamiento, medioambientales, proveeduría de alimentos y bebidas, incluso las alcohólicas, de albercas, protección civil, sanidad, aprovechamiento y descarga de aguas, protección al consumidor, el registro y clasificación hotelera, entre otras, por lo que dependemos de las autoridades administrativas para que dichas autorizaciones sean emitidas y lo sean en tiempo, y que los criterios de aplicación de dichas autoridades sean congruentes y lo sean con la normatividad aplicable o con los criterios de interpretación que realizamos. Existe una constante modificación de normativa que afecta a los segmentos que operamos. Entre las más relevantes, durante 2022 se promulgaron reformas a la norma oficial que regula la venta de tiempo compartido y una reforma al Reglamento de la Ley General para el Control del Tabaco, el cual, entre otras restricciones y modificaciones, impide que podamos proveer bienes o servicios en las áreas destinadas a fumadores. También dentro del proceso de mejora y actualización regulatoria, las autoridades competentes se encuentran en constante proceso de revisión de la normativa federal y local, así como la emisión de nuevas regulaciones, requerimientos o restricciones que inciden en nuestra actividad.

No tenemos conocimiento de contingencias que pudieran tener como consecuencia comprometer o causar un daño substancialmente adverso a la operación de los hoteles relacionadas con la obtención o cumplimiento de dichas autorizaciones, o las modificaciones normativas, sin embargo, continuamente se está en proceso de corregir las desviaciones o adaptar nuestras operaciones a la normativa aplicable existente o novedosa.

En materia laboral, la reforma de subcontratación de 2021 no tuvo un impacto significativo en la configuración de la plantilla de trabajadores de la Compañía, puesto que prácticamente todos sus trabajadores están integrados en las compañías beneficiarias de sus servicios, salvo por lo que hacía a sus directivos relevantes. Sin embargo, la Compañía identificó que presta servicios a terceros que podrían ser interpretados como servicios especializados, a saber: el cuerpo directivo de los hoteles, que siendo personal de la Compañía ejecuta parte de los servicios de administración en sitio de los hoteles cuya administración se le encomienda, así como servicios de centros de contacto para ciertos clientes que requieren algún carácter especializado en función de normativa financiera u otra. En función de ello es que la Compañía modificó su objeto social para precisar estos servicios y obtuvo su registro en el REPSE (Registro de Prestadoras de Servicios Especializados y Obras Especializadas). Asimismo, la compañía y los hoteles que administra reciben servicios que pueden considerarse como servicios especializados, tales como servicios de seguridad privada, servicios de control y mantenimiento informático, entre otros.

Finalmente, diversas subsidiarias de la Compañía son titulares de concesiones para distintos fines, las cuáles se rigen por la legislación aplicable y los títulos de concesión en concreto. Tales son los casos de las zonas federales marítimo terrestres, pozos de agua y descarga como los principales.

De igual manera, el gobierno federal ha promulgado un decreto para garantizar el libre paso de personas sobre la zona federal marítimo terrestre, inclusive sobre la que está concesionada a particulares. Las reglas de aplicación aún no se han publicado.

La llegada de Posadas a nuevos mercados con jurisdicciones distintas tiene como consecuencia que ésta deba adaptar sus operaciones al cumplimiento de las regulaciones locales, que en términos generales son similares a las existentes en México, y en el caso de República Dominicana, adicionalmente de las disposiciones y restricciones establecidas en relación con operaciones a bienes, activos y contrapartes.

Para consultar el detalle de la Situación Tributaria, ver sección: *2) La Compañía, b) Descripción del negocio, v) Legislación aplicable y situación tributaria,* apartado *Régimen Fiscal en México.*

Ley del Mercado de Valores y otras regulaciones bursátiles.

El 28 de diciembre de 2005 fue publicada en el Diario Oficial de la Federación la Ley del Mercado de Valores, la cual se encuentra vigente desde el 28 de junio de 2006. En la asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 30 de noviembre

del 2006, la Compañía modificó sus estatutos para incorporar los nuevos requisitos establecidos. La Ley del Mercado de Valores, entre otras cosas, (i) aclara las reglas de ofertas públicas de compra, dividiéndolas en obligatorias o voluntarias, (ii) emite criterios de revelación de información para accionistas de emisoras, (iii) adiciona y fortalece las funciones del consejo de administración, (iv) determina con precisión los deberes del consejo de administración, sus miembros, el secretario y el director general, introduciendo nuevos conceptos como deber de diligencia y de lealtad, (v) reemplaza la figura del comisario y sus obligaciones con el comité de auditoría, el comité de prácticas societarias y los auditores externos, (vi) define las obligaciones del director general y de funcionarios de alto nivel, (vii) amplía los derechos de minorías, y (viii) amplía la definición de sanciones por violaciones a la nueva Ley del Mercado de Valores, y en general regula las relaciones y obligaciones de información de la emisora con accionistas, partes relacionadas, autoridades, entre otros.

Asimismo, la compañía está sujeta al cumplimiento de las disposiciones reglamentarias emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en relación con las operaciones corporativas y divulgación de las emisoras, operaciones con valores propios, operaciones con partes relacionadas, auditoría externa independiente, entre otros aspectos.

La Compañía considera que está en cumplimiento en todos los aspectos relevantes con las leyes y regulaciones que le aplican y ha obtenido o está en proceso de obtener todas las licencias y permisos que le permitan conducir su negocio en cumplimiento con las leyes.

Régimen fiscal en México

Las empresas mexicanas están sujetas al impuesto sobre la renta (“ISR”) el cual continua vigente a la fecha de publicación de este reporte. El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en precios constantes.

ISR - La tasa es 30% para los años 2021 y 2022 y años posteriores. Por el ejercicio 2013, se realizaron diversos acuerdos con el SAT para resolver diferencias de criterio relacionadas con la amortización de marcas, deducción de intereses por la adquisición de dichas marcas, el tratamiento fiscal otorgado por las sociedades de inversión en bienes raíces (SIBRAs), a la amortización de usufructos y, en especial, a los efectos derivados de la terminación del régimen de consolidación fiscal, por lo que para este último punto se eliminó del cálculo de terminación del régimen de consolidación fiscal la pérdida derivada de una venta de acciones, lo que derivó en el reconocimiento de una obligación de pago adicional en diferentes ejercicios, por un monto total de $2,376,766. De este importe, durante abril 2017 se liquidaron $523,885 y la cantidad remanente se cubrirá en exhibiciones anuales entre 2018 y 2023, por un monto nominal aproximado de $308,686 cada una sujetas a indexación. La Compañía cerró esta auditoría con el SAT, con diversos acuerdos y a esta fecha la Compañía ha realizado el pago total de las citadas amortizaciones. Para mayor detalle referirse a la sección: 3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes. Es importante señalar que se ha dado cumplimiento en tiempo y forma a cada una de las exhibiciones anuales antes mencionadas, la última exhibición fue realizada el pasado 31 de marzo de 2023.

De conformidad con el inciso d) de la fracción XV del artículo noveno transitorio de la Ley 2014, y debido a que la Entidad al 31 de diciembre de 2013 tuvo el carácter de controladora y a esa fecha se encontraba sujeta al esquema de pagos contenido en la fracción VI del artículo cuarto de las disposiciones transitorias de la Ley del ISR publicadas en el diario oficial de la federación el 7 de diciembre de 2009, o el artículo 70-A de la Ley del ISR 2013 que se abrogó, deberá continuar enterando el impuesto que difirió con motivo de la consolidación fiscal en los ejercicios 2007 y anteriores conforme a las disposiciones citadas, hasta concluir su pago.

Los servicios que presta la Compañía en México son sujetos de Impuesto al Valor Agregado. Durante el mes de diciembre de 2013 se deroga la tasa 0% de IVA para la prestación de servicios hoteleros a grupos extranjeros, cambiando a un estímulo fiscal que se encuentra vigente a partir del 1° de enero de 2014, que obliga a gravar las prestaciones de servicios a estos grupos al 16% y mediante el cumplimiento de ciertos requisitos se podrá acreditar el mismo 16% de IVA. Cabe mencionar que se ha confirmado un reciente criterio jurisprudencial, sostenido por el SAT, mediante el cual se señala que el IVA no puede ser objeto de compensación entre particulares. Este criterio tiene trascendencia en las operaciones de compensación, permutas o intercambios de bienes y servicios y otros mecanismos habituales en la gestión de Posadas, así como otros menos habituales como daciones en pago o similares mecanismos de cumplimiento o extinción de obligaciones.

Adicionalmente, las actividades de la Compañía podrían estar gravadas por impuestos de orden local, tales como el

Impuesto sobre Hospedaje, impuestos de carácter ecológico (desechos, emisiones de CO2) al ambiente) y otros impuestos respecto de actos gravados que ocasionalmente pudiéramos realizar, tales como concursos, juegos y sorteos, o bien estar sujetos al pago de derechos por el uso y explotación de bienes o servicios públicos, entre otros.

Al mismo tiempo en el que la Ley 2014 derogó el régimen de consolidación fiscal, se estableció una opción para calcular el ISR de manera conjunta en grupos de sociedades (régimen de integración fiscal). El nuevo régimen permite para el caso de sociedades integradas poseídas directa o indirectamente en más de un 80% por una sociedad integradora, tener ciertos beneficios en el pago del impuesto (cuando dentro del grupo de sociedades existan entidades con utilidades o pérdidas en un mismo ejercicio), que podrán diferir por tres años y enterar, en forma actualizada, a la fecha en que deba presentarse la declaración correspondiente al ejercicio siguiente a aquél en que se concluya el plazo antes mencionado. Es conveniente señalar que la compañía abandono este régimen a partir del ejercicio fiscal de 2019.

Como parte de las obligaciones fiscales, durante el ejercicio 2022 entró en vigor diversas disposiciones relacionadas con la identificación del beneficiario controlador de las entidades. Después de diversos análisis y procesos, la compañía determinó que, dada la naturaleza de sociedad anónima bursátil, el capital que se encuentra depositado en el S.D. Indeval, S.A. de C.V., así como otras disposiciones que limitan a intermediarios financieros a revelar cierta información, resulta incierta la identificación de beneficiarios controladores entre sus accionistas, estableciendo como tales los integrantes del consejo de administración de la sociedad.

Régimen Fiscal en Estados Unidos de América

De acuerdo con la legislación norteamericana vigente, la subsidiaria que opera en dicho país: Posadas USA, Inc. se encuentra sujeta al pago de impuesto sobre la renta a la tasa del 21% a nivel federal y en diferentes Estados de dicho país con una tasa de impuesto sobre la renta que desde 4.90% hasta 9.80%.

Régimen Fiscal en República Dominicana

La compañía cuenta con una filial en República Dominicana: PSDS Operadora del Caribe, Sociedad de Responsabilidad Limitada. Esta entidad está sujeta al impuesto sobre la renta (ISR) a una tasa del 27% sobre la utilidad del ejercicio, que se calcula considerando los ingresos menos gastos deducibles. En dicho país existe una normatividad fiscal respecto a los pagos al exterior o al extranjero que prevé una tasa alta de retención del 27% sin importar qué tipo de servicios se estén pagando, con pocas excepciones y disminución de dicha tasa con países con los que se cuenta con un Tratado Fiscal para evitar la doble imposición, Canadá y España.

De igual manera, existe un impuesto a los activos fijos del 1% que se determina con la declaración anual de ISR. Este impuesto se causa cuando es superior al ISR determinado en dicha declaración.

La compañía cuenta con clientes que no son partes relacionadas, mismos que cuentan con una autorización del gobierno dominicano de operar hoteles con comercializadoras extranjeras y Acuerdos de Pagos Anticipados (APA), condicionado a cierto cumplimiento y transparencia de información con dicho gobierno.

Asimismo, la compañía promociona ciertos productos vacacionales para lo cual ha contratado a agentes de promoción para dicha actividad, mismos que son expertos en la materia y conocen puntos estratégicos para promocionar dichos productos.

Recursos humanos:

vi) Recursos Humanos

Al 31 de diciembre del 2022, en los hoteles que se operan bajo las marcas de Posadas colaboraban 16,404 colaboradores, de los cuales 8,411 corresponden a Hoteles Administrados para terceros y 8,193 colaboradores de Posadas.

En México, aproximadamente el 53% del total de empleados son sindicalizados. En general, hay un sindicato representando a los empleados sindicalizados para cada hotel. Los contratos colectivos de trabajo son generalmente revisados cada año para ajustes salariales y cada dos años para otras cláusulas contenidas en los contratos. Cada uno de los sindicatos de los hoteles está afiliado con alguna de las grandes organizaciones nacionales: ya sea la Confederación de Trabajadores de México (“CTM”) o la Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesinos (“CROC”).

Durante los últimos 10 años, la Compañía no ha tenido algún tipo de disputa relevante con los sindicatos que representan a sus empleados. La Compañía considera que tiene buenas relaciones con los empleados en todas sus propiedades, así como con los sindicatos a los cuales sus empleados pertenecen.

Asimismo, la Compañía cuenta con un plan de pensiones, prima de antigüedad e indemnizaciones para el personal de confianza, que complementa la prima de antigüedad legal y las pensiones otorgadas por ley. Para poder tener acceso al plan de pensiones, los empleados deben ser mayores de sesenta años. El costo anual por primas de antigüedad legal, retiro y plan de pensiones para personal que reúna ciertos requisitos, es calculado por un actuario independiente con base en el método de crédito unitario proyectado.

La Compañía ha establecido planes de pensiones y jubilaciones para los colaboradores, los cuales al 31 de diciembre de 2022 reportan una reserva total acumulada de $132 M.

Un grupo de ejecutivos y empleados tienen derecho a recibir un bono anual, el cual se basa en los resultados globales de la Compañía, así como en los resultados de la evaluación de desempeño del individuo.

Ocasionalmente, Posadas contrata empleados en forma temporal de acuerdo a los porcentajes de ocupación de los hoteles. Al cierre de 2022 en número de personas contratadas por la Emisora bajo esquema temporal ascendía a 1,616 empleados, que obedece a la estacionalidad común en la industria.

La compañía continua con su plan de evaluación para gestionar y detectar el talento interno, así como con la elaboración de planes de sucesión.

Desempeño ambiental:

vii) Desempeño Ambiental

Las industrias de la construcción y hotelera en México están sujetas a leyes federales, estatales y municipales, así como a estrictas regulaciones en materia de preservación, conservación y cuidado del ambiente; operaciones hoteleras y aspectos de seguridad, entre otras. La Compañía está llevando a cabo las acciones a su alcance para cumplir razonablemente con las leyes que regulan los ámbitos hotelero y ambiental. Actualmente estamos en proceso de modificar o tramitar varias de las autorizaciones, licencias, permisos y concesiones necesarias para la operación de sus hoteles.

La Compañía cuenta con un programa interno de cumplimiento en materia ambiental y de seguridad, que tiene como objetivo promover que todas sus propiedades y negocios en operación y construcción estén en cumplimiento con las leyes y regulaciones ambientales aplicables.

Los hoteles (incluyendo el hotel Live Aqua Punta Cana en República Dominicana) se encuentran afiliados para obtener el distintivo “Green Key”, el cual tiene reconocimiento global en el campo de la sostenibilidad dentro de la industria de la hotelería, buscando promover la medición y mitigación del impacto ambiental derivada de las operaciones de los establecimientos hoteleros. La mejora del desempeño ambiental que opera Green Key México es a partir del riguroso cumplimiento de 131 criterios definidos en 13 lineamientos.

La Compañía cuenta con la Dirección de Ingeniería y Mantenimiento, dentro de sus áreas de injerencia están asuntos ambientales y de protección civil que se presenten tanto en los hoteles como en el corporativo. Esta Dirección reporta a la direcciones de Operación Hotelera y se apoya en los gerentes de mantenimiento de los hoteles para el cumplimiento de las leyes establecidas por las autoridades competentes, así como de las políticas ambientales y de protección civil establecida por la Compañía. Cuando se detecta alguna discrepancia, elabora un Plan de Acción Correctivo, en el cual se determinan las acciones a seguir para el cumplimiento de la norma aplicable.

Las propiedades que son administradas por Posadas deben cumplir con las normas de protección civil locales, y en la medida de lo posible, están orientadas al cumplimiento con la normatividad de la *National Fire Protection Association* (NFPA), en materia de protección contra incendios. En todas las propiedades de Posadas existen medidas de prevención, incluyendo el uso de hidrantes, rociadores, extinguidores, detectores o alarmas contra incendios.

Adicionalmente los estándares de Posadas buscan que los hoteles cumplan con el 100% de los requerimientos de los tres ámbitos de gobierno en materia de Protección Civil, obteniendo la acreditación de Protección Civil. En la elaboración de los proyectos de hoteles nuevos, existentes, Planes Correctivos, y trabajos de mantenimiento, la Unidad trabaja conjuntamente con consultores especializados y certificados, así como con compañías de seguros para monitorear el cumplimiento de los estándares exigidos. En el caso de los hoteles franquiciados, los propietarios atienden directamente la vigilancia del cumplimiento de estos requisitos.

Las herramientas base incluyen manuales de construcción y operación, que a su vez determinan la utilización de materiales, acabados, equipos e instalaciones de alta tecnología, además de procedimientos administrativos y operativos, todo lo cual pretende minimizar el impacto sobre el entorno natural y social y nos permite avanzar en la protección y cuidado del medio ambiente.

La Compañía estableció un Comité de Sustentabilidad que hoy se ha transformado a un ámbito más ambicioso de *ESG* (ambiental, social y de gobernanza), con el objetivo de definir el compromiso, estrategia y los ejes de acción en aspectos socio-culturales y medioambientales que deberán considerarse en la planeación estratégica y ejecución de las actividades de Posadas de corto, mediano y largo plazo, estableciendo principios homogéneos de gestión, incluyendo la relación con grupos de interés relevantes. Así como, el uso de metodologías homogéneas para la gestión y seguimiento de la estrategia en materia, entre otras, de sustentabilidad.

La sustentabilidad y el respeto forman parte de nuestra cultura y ADN. Somos pieza fundamental de la industria turística, por ello buscamos adoptar medidas y buenas prácticas que nos permitan proteger y cuidar a la naturaleza, el medio ambiente y promover un turismo sustentable. Nos importa el entorno en el presente y actuamos para conservar los recursos naturales y el cuidado del medio ambiente, el bienestar social y el crecimiento económico para el futuro, partiendo del consumo local para el desarrollo de las comunidades donde operamos en aras del beneficio de la sociedad y la economía nacional.

Todos estos puntos conforman nuestro plan Viaja con Sentido, donde hemos sentado las bases de una estrategia integral que aporta competitividad y sustentabilidad que pretende trabajar en los siguientes ejes:

- Cumplimiento y alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU en sus tres ejes principales: sostenibilidad ambiental, sostenibilidad social y sostenibilidad económica.
- Cumplimiento de las leyes nacionales en materia de sostenibilidad, derechos humanos, etc.

- Cuidado de la salud y el bienestar de colaboradores y huéspedes.
- Transparencia y comportamiento ético.
- Respeto a los intereses de las partes relacionadas.
- Implementación del Código de Conducta Nacional que busca prevenir y actuar en contra del turismo y explotación sexual y laboral de niños, niñas y adolescentes.
- Apoyo y participación en campañas dirigidas a eliminar todas formas de maltrato, como la Iniciativa Spotlight, asociación mundial entre la Unión Europea y la ONU para invertir en igualdad y empoderamiento de niñas y mujeres para el logro de los objetivos de desarrollo sostenible.

De igual forma, para cuidar el medio ambiente, nos sumamos a la lucha contra la contaminación y el cambio climático, a través de acciones como:

- Regaderas de bajo consumo de agua.
- Monomandos de bajo consumo de agua.
- Sanitarios de doble descarga de bajo consumo de agua.
- Mingitorios secos y de bajo consumo de agua.
- Calentadores de agua de alta eficiencia y bajas emisiones.
- Calentadores de agua solares.
- Chillers con recuperadores de calor para calentamiento de agua.
- Chillers con gas refrigerante ecológico.
- Iluminación tipo led.
- Controlador de iluminación y aire acondicionado en habitaciones
- Controlador de iluminación en áreas públicas y de servicio.
- Programa de segregación de residuos orgánicos e inorgánicos.
- Programa de almacenamiento y disposición final de residuos.
- Programa de reciclado de residuos inorgánicos.
- Programa de uso de productos químicos biodegradables.
- Programa de reducción de uso de plásticos.
- Programa de protección y liberación de tortugas marinas.
- Programa de cuidado de áreas verdes y riego responsable.
- Programa de uso de trasportación ecológica (bicicletas)
- Programa de gestión ambiental y cumplimiento normativo.
- Programa de registro de gases efecto invernadero.
- Programa de registro de huella hídrica.
- Ciertos hoteles libres de humo.
- Implementación de estándares de marca para erradicar plásticos de uso único en 2022. Plan que elimina los popotes en resorts y coloca dispensadores para amenidades como champú, jabón, etc.
- Uso eficiente de agua y plantas de tratamiento al reutilizar el agua para el regado y lavado de áreas públicas.
- Cumplimiento de condicionantes impuestas por autoridades ambientales en sus diversos resolutivos durante el desarrollo de los proyectos y posteriormente en la operación hotelera.

Reconocimientos por iniciativas verdes al 31 de diciembre de 2022:

- Todos nuestros hoteles cuentan con el distintivo Green Key, reconocimiento global en el campo de la sostenibilidad dentro de la industria hotelera, alineado a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.
- Distintivo Blue Flag para las playas de los hoteles Grand Fiesta Americana Los Cabos y Live Aqua Beach Resort Cancún.
- Más de 50 hoteles tienen el reconocimiento Tripadvisor como ECO Líderes.
- Más de 80 hoteles recibieron el Distintivo H, reconocimiento que otorgan la Secretaría de Turismo y la Secretaría de Salud.

- Recibimos por décimo año consecutivo, el Distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR) para Posadas y todos sus hoteles.

El mercado muestra una elevada tendencia a consumir productos y servicios sustentables. En este sentido nuestros clientes no son la excepción, por lo que la operación de nuestros hoteles es clave en la comercialización de nuestros servicios, siendo que paulatinamente, la empresa ha estado asumiendo políticas de consumo y operación sustentables.

De acuerdo a información comúnmente accesible, el cambio climático pudiera ser un factor de tantos que genere condiciones meteorológicas poco frecuentes o de naturaleza imprevisible y que pudieran resultar catastróficas, como es el caso de huracanes, o inundaciones que pudiesen afectar principalmente las propiedades hoteleras ubicadas en playas. También al cambio climático se le considera como un causante del movimiento de las pleamares y que son referente en la determinación de las zonas federales marítimo terrestres en las costas del país. Nuestras propiedades adyacentes a dichas zonas federales pudieran verse afectadas por estos movimientos y en este contexto podrían verse en la necesidad de solicitar permisos especiales y hacer fuertes inversiones para recuperar y mantener zonas de playa adyacentes a sus propiedades.

Información de mercado:

viii) Información del Mercado

Contexto Global de la Industria

La industria del turismo es susceptible a una amplia variedad de factores, desde cambios en los hábitos y preferencias de los consumidores, la seguridad internacional, terrorismo, pasando por pandemias y desastres naturales, factores políticos, entre otros.

Sin duda los efectos de la pandemia aún no permiten retomar el número de llegadas pre pandemia para todos los países. Según las estimaciones Francia podría ser el país más visitado de 2022, seguido de España y Estados Unidos.

Durante 2021, México fue el segundo país más visitado debido a las pocas restricciones ante el COVID-19, sin embargo, para 2022 se desplaza a la posición número seis.

Por otro lado Reino Unido, vuelve a entrar dentro de los 10 principales países, desplazando a Croacia.

La siguiente tabla muestra un preliminar de los países con mayor llegada de turistas internacionales en el 2022, basada en la mejor información disponible (Fuente: https://blog.chapkadirect.es/paises-mas-visitados-2022/ y https://www.milenio.com/negocios/mexico-podria-salir-del-top-5-de-destinos-mas-visitados-del-mundo, ya que tanto el Consejo Nacional Empresarial Turístico “CNET”, como la Organización Mundial de Turismo “OMT” no han publicado información a la fecha de emisión de este reporte).

Ranking			
2022	2021	Llegadas de Turistas Internacionales	
#	#	País	Millones de llegadas 2022
1	1	Francia*	75.0
2	3	España	71.6
3	6	Estados Unidos*	50.0
4	4	Turquía	43.6
5	5	Italia*	43.0
6	2	México	38.3
7	-	Reino Unido*	29.0
8	9	Alemania	28.5
9	7	Grecia	27.8
10	8	Austria	26.0

*Cifras aproximadas, de acuerdo a las fuentes.

El Turismo en México *(Fuentes: Secretaría de Turismo - SECTUR)*

Internacional. México es el país latinoamericano que atrae más turismo internacional y es uno de los destinos turísticos más importantes en el mundo.

Los principales países con llegadas a México en 2022 fueron Estados Unidos, Canadá y Colombia, con 15,620 turistas internacionales vía aérea.

En 2022, la llegada de turistas estadounidenses vía aérea alcanzó 13 millones, lo que representó un 27% más respecto a 2021, superando también en 23.7% las llegadas de 2019, de $10 millones de turistas.

Los Aeropuertos de Cancún, el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (AICM) y Los Cabos, fueron los aeropuertos con el mayor número de turistas internacionales, con 15,871 millones de turistas, esto es 46.5% más que en 2021, superando también con 8.2%, las llegadas de 2019, cuando arribaron 14,671 millones de turistas.

El número de llegadas al aeropuerto de Cancún fue de 9,494 millones de turistas internacionales, esto representó 47.7% más que en 2021. Mientras que en el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México se tuvieron 4,204 millones de llegadas de turistas, 56.7% mayor respecto a 2021. El aeropuerto de Los Cabos recibió 2,173 millones de turistas internacionales, 26.1% más a lo observado durante 2021.

En 2022, el resto de los aeropuertos registró llegadas de 4,730 millones de turistas internacionales, 45.6% más respecto a las llegadas de 2021.

Competidores

La industria hotelera es altamente competida. En general, los hoteles de la Compañía compiten con varios operadores de hoteles en México e internacionales, algunos de los cuales, son más grandes que la Compañía y operan bajo marcas internacionales reconocidas. En ciudades de tamaño mediano y en los suburbios de grandes ciudades, los hoteles de la Compañía compiten principalmente con cadenas mexicanas e internacionales, así con diversos operadores independientes.

Dependiendo de la categoría del hotel, la competencia deriva principalmente de precios, calidad de las instalaciones y servicios ofrecidos, así como ubicación dentro de un mercado en particular. Los operadores de hoteles deben realizar gastos de capital en forma continua para la modernización, remodelación y mantenimiento con el fin de prevenir la obsolescencia en sus propiedades y perder competitividad. La competitividad de los hoteles de la Compañía ha sido fortalecida por sus programas de

lealtad (Fiesta Rewards), así como por sus productos de Propiedades Vacacionales (Lealtad) como: el programa Fiesta Americana Vacation Club, Live Aqua Residence Club, Fiesta Americana Vacation Club Access y Kivac.

La fuente de información para el reporte por cadenas es: *Census Database de STR* (Smith Travel Research) proveedor de datos líder del sector hotelero.

Los principales competidores de los hoteles Live Aqua y Grand Fiesta Americana en cuanto al número de habitaciones son otras cadenas internacionales y mexicanas como: InterContinental, JW Marriott, W Hotel, Quinta Real, Four Seasons entre otros. Mientras que la competencia de Live Aqua Residence Club es Inspirato.

Los principales competidores de la marca Fiesta Americana, incluyendo la industria de Productos Vacacionales y The Explorean en cuanto al número de habitaciones son: Camino Real, Hilton, Marriott, Westin, Sheraton, Crowne Plaza, Hyatt, Wyndham, y el hospedaje ofrecido a través de Airbnb, entre otros.

Es importante mencionar que las cadenas internacionales han venido lanzando nuevas marcas para mercados más segmentados. Estas nuevas marcas pudieran ser competencia de las ya mencionadas al ocupar espacios entre la arquitectura de marcas antedicha. Ante esta situación, Posadas ha venido invirtiendo en la creación de nuevas marcas diseñadas para mercados más específicos durante 2020 se lanzó Curamoria Collection, la nueva marca de colección de hoteles boutique con modelo de negocio de franquicia, y tiene celebrados contratos para desarrollar hoteles bajo las marcas Dayforia y Funneq.

Los principales competidores de los hoteles Fiesta Inn, incluyendo sus derivados Fiesta Inn Loft y Fiesta Inn Express en cuanto al número de habitaciones son operadores locales independientes y cadenas mexicanas e internacionales tales como: Holiday Inn, Holiday Inn Express, City Express, Hampton, Courtyard, Hilton Garden Inn, Fairfield Inn, Wyndham Garden, Real Inn, Four Points, entre otros.

Los principales competidores de los hoteles Gamma en cuanto al número de habitaciones son: Misión Express, Comfort Inn, Best Western, Best Western Plus, Comfort Inn, Real de Minas y Quality Inn entre otros.

Los principales competidores de los hoteles One en cuanto al número de habitaciones son: IBIS, IBIS Styles, IBIS Budget, City Express Junior, Sleep Inn y Microtel Inn & Suites.

Los principales competidores de los hoteles IOH, en cuanto al número de habitaciones son: AC by Marriott, Aloft, Indigo, Tryp by Wyndham, City Centro, Hyatt Centric y Motto by Hilton.

Si bien la Compañía considera que es líder en México en cuanto a número de hoteles y cuartos operados, no existen publicaciones oficiales que sustenten la participación de mercado de sus hoteles en relación con la competencia existente, ni sobre su posición competitiva. La información en cuanto competencia, tiene como fuente el estudio de Cadenas Posadas 2022 con información de *Census Database de STR* (Smith Travel Research) a diciembre 2022.

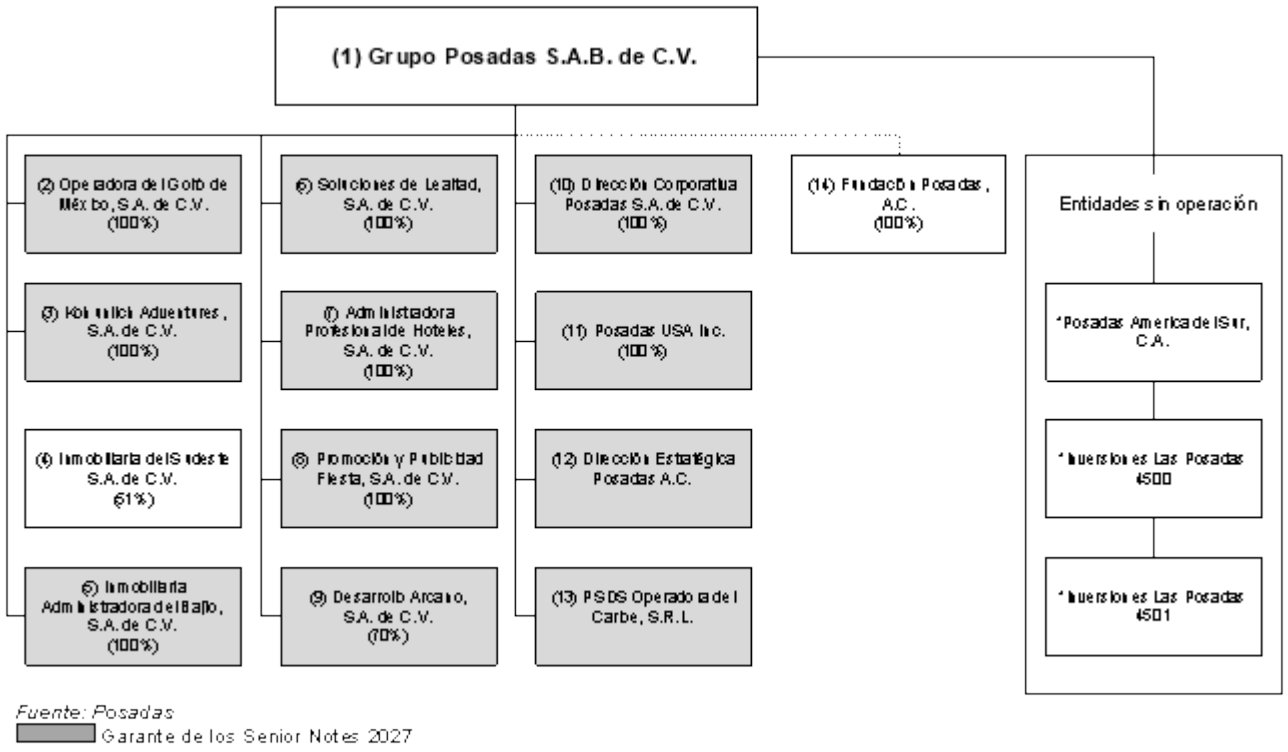
En referencia a las habitaciones totales disponibles en México (incluyendo habitaciones correspondientes a hoteles propios, arrendados y operados) y con base en el estudio de cadenas Posadas 2022 con información de *Census STR*, para Grupos Hoteleros, las marcas de Posadas en conjunto tienen una participación de mercado del 13%. Por marcas del set competitivo, los hoteles de lujo correspondientes a las marcas Live Aqua, incluyendo Live Aqua Residence Club, tienen una participación de mercado del 8%, los hoteles Gran Turismo (Grand Fiesta Americana) tienen una participación de mercado del 20%, en la categoría de cinco estrellas, los hoteles que operan con la marca Fiesta Americana (incluyendo FAVC & Explorean) tienen una participación de mercado del 19%. En la categoría de cuatro estrellas, Fiesta Inn (incluyendo Fiesta Inn Loft y Fiesta Inn Express) tiene una participación de mercado del 16%, de igual forma la marca Gamma cuenta con un 19% y en la categoría “económico” de tres estrellas, la marca One Hoteles cuenta con el 44% de participación de mercado. La información anterior incluye el inventario disponible total del top 10 correspondiente a cada marca.

Estructura corporativa:

ix) Estructura Corporativa

La Compañía está organizada como una sociedad controladora (*holding*) y adicionalmente conduce una porción muy importante de sus operaciones a través de sí misma y de sus subsidiarias mayormente mexicanas. Después de diversas restructuras societarias, se pretende que la Compañía opere con el menor número de subsidiarias.

El siguiente organigrama muestra cómo están organizadas las principales subsidiarias de la Compañía, así como la principal actividad de cada entidad al 27 de abril 2023:



Fuente: Posadas

1. Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.:
    a. Es dueña de marcas hoteleras y residenciales, y opera bajo dichas marcas todos los hoteles en México a través de contratos de administración y/o franquicia, y recibe los flujos de hoteles propios y arrendados. Así mismo paga rentas a terceros por dichos hoteles arrendados. Esta entidad contrata a los empleados de hoteles propios y arrendados, así como a personal corporativo.
    b. Administra el programa de lealtad *Fiesta Rewards.*
    c. Vende Productos vacacionales en Los Cabos, Cozumel, Acapulco, Cancún, Marina Vallarta y Kohunlich (de los que es propietaria). También administra nuestro club de intercambios vacacionales.
    d. Comercializa los productos Kivac y Fiesta Americana Vacation Club Access.
    e. Opera el *call center* o centro de contacto (Konexo) y el centro de servicios compartidos contables (Conectum) en beneficio de las actividades de la Emisora y sus subsidiarias y de terceros.
2. Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V., nuda propietaria de ciertos inmuebles.
3. Kohunlich Adventures, S.A. de C.V., es titular de permisos federales de transporte para huéspedes en nuestros hoteles.
4. Inmobiliaria del Sudeste S.A. de C.V., es la propietaria de, y recibe los flujos netos del hotel FA Mérida.
5. Inmobiliaria Administradora del Bajío S.A. de C.V., no tiene operaciones. Esta Compañía se encuentra en proceso de fusión dentro de Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V. Esta fusión ya ha surtido efectos contables y fiscales, y surtirá efectos plenos el 6 de junio de 2023.

6. Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V., mantiene la titularidad de acciones minoritarias dentro del grupo.
7. Administradora Profesional de Hoteles, S.A. de C.V., no tiene operaciones.
8. Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V., La Compañía está en proceso de terminar las operaciones de esta subsidiaria a Grupo Posadas. Esta Compañía se encuentra en proceso de fusión dentro de Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V. Esta fusión ya ha surtido efectos contables y fiscales, y surtirá efectos plenos el 6 de junio de 2023.
9. Desarrollo Arcano, S.A. de C.V., fue desarrolladora de un conjunto residencial en Ixtapa, México. Actualmente ya no tiene operaciones.
10. Dirección Corporativa Posadas, S.A. de C.V., era la entidad de nómina para el Comité Directivo, y operó durante el 2021. El 1 de abril de 2022 los empleados de esa compañía migraron a Grupo Posadas. Esta Compañía se encuentra en proceso de fusión dentro de Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V. Esta fusión ya ha surtido efectos contables y fiscales, y surtirá efectos plenos el 6 de junio de 2023.
11. Posadas USA Inc., realiza labores de promoción de ventas y cobranza en Estados Unidos para hoteles en México.
12. Dirección Estratégica Posadas, A.C., es la caja de ahorro de cierto personal ejecutivo.
13. PSDS Operadora del Caribe S.R.L., filial constituida para llevar a cabo las obligaciones como operadora hotelera en República Dominicana.
14. Fundación Posadas A.C. es titular y administra nuestra fundación con fines asistenciales no lucrativos. Esta entidad no consolida en Grupo Posadas y conforme a sus estatutos sociales Grupo Posadas no tiene derecho a ninguna parte del haber de la asociación

*Inversiones Las Posadas 4500, C.A., Inversiones Las Posadas 4501, C.A., Posadas América del Sur, C.A., entre otras sociedades en el extranjero, son entidades que planeamos liquidar de acuerdo a nuestro plan de restructura corporativa. Ninguna de estas entidades tiene operaciones.

Descripción de los principales activos:

x) Descripción de sus Principales Activos

A continuación, se presenta una lista de los hoteles que operan bajo marcas de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, incluyendo número de cuartos, antigüedad, localización y tipo (franquiciados, propios, operados y arrendados):

Hotel	Apertura	País	Contrato	Cuartos
Live Aqua Urban Resort Monterrey	2016	México	Administrado	70
Live Aqua Beach Resort Cancún	2004	México	Arrendado	371
Live Aqua Urban Resort México	2012	México	Administrado	135
Live Aqua San Miguel de Allende	2018	México	Administrado	150
Live Aqua Beach Resort Punta Cana	2021	República Dominicana	Administrado	347
Grand Fiesta Americana Coral Beach Cancún Resort & Spa	2008	México	Administrado	602
Grand Fiesta Americana Chapultepec	2001	México	Arrendado	203
Grand Fiesta Americana Guadalajara Country Club	2007	México	Administrado	207
Grand Fiesta Americana Puebla Angelópolis	2016	México	Administrado	168
Grand Fiesta Americana Monterrey Valle	2016	México	Administrado	180
Grand Fiesta Americana Veracruz	1995	México	Administrado	233
Grand Fiesta Americana Querétaro	2003	México	Administrado	173
Grand Fiesta Americana Grand Fiesta Americana Oaxaca	2020	México	Administrado	144
Curamoria Náay Tulum	2020	México	Franquicia	36
Curamoria Ilo Rojo San Miguel de Allende	2021	México	Franquicia	30
Curamoria Dos Patios Querétaro	2021	México	Franquicia	20
Huayacán Cuernavaca Curamoria Collection	2022	México	Franquicia	40
Celeste Beach Residences & Spa Huatulco Curamoria Collection	2022	México	Franquicia	8
Fiesta Americana Aguascalientes	1993	México	Administrado	191
Fiesta Americana Condesa Cancún	1989	México	Arrendado	507

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hotel	Apertura	País	Contrato	Cuartos
Fiesta Americana Hacienda San Antonio el Puente	2011	México	Administrado	148
Fiesta Americana CDMX Toreo	2016	México	Arrendado	252
Fiesta Americana CDMX Satélite	2018	México	Administrado	223
Fiesta Americana Hacienda Galindo	1977	México	Administrado	169
Fiesta Americana Hermosillo	1994	México	Administrado	220
Fiesta Americana Mérida	1995	México	Propio	350
Fiesta Americana Monterrey Pabellón M	2016	México	Administrado	178
Fiesta Americana Reforma	1970	México	Propio	616
Fiesta Americana Guadalajara	1982	México	Propio	391
Fiesta Americana Puerto Vallarta	1979	México	Administrado	291
Fiesta Americana Viaducto Aeropuerto	2019	México	Administrado	260
Fiesta Americana San Luis Potosí	2019	México	Administrado	157
FAVC Cancún	1981	México	Propio	310
FAVC Condesa Acapulco	1970	México	Propio	560
FAVC Cozumel	2007	México	Propio	174
FAVC Explorean Cozumel	2014	México	Propio	56
FAVC Explorean Kohunlich	1999	México	Propio	40
FAVC Live Aqua Residence Club Los Cabos	2017	México	Propio	109
FAVC Los Cabos	1998	México	Propio	464
FAVC Live Aqua Residence Club Puerto Vallarta Nima Bay	2013	México	Propio	51
FAVC Grand Los Cabos	1999	México	Propio	266
IOH Mérida MID Center	2022	México	Administrado	136
Fiesta Inn Aeropuerto Ciudad de México	1970	México	Arrendado	327
Fiesta Inn Aguascalientes	1993	México	Administrado	125
Fiesta Inn Aguascalientes Patio	2018	México	Administrado	126
Fiesta Inn Cancún Las Américas	2012	México	Arrendado	187
Fiesta Inn Cencali Villahermosa	2015	México	Administrado	159
Fiesta Inn Centro Histórico	2003	México	Arrendado	140
Fiesta Inn Chetumal	2013	México	Administrado	131
Fiesta Inn Chihuahua	1993	México	Administrado	152
Fiesta Inn Chihuahua Fashion Mall	2017	México	Administrado	156
Fiesta Inn Ciudad del Carmen	2003	México	Administrado	131
Fiesta Inn Ciudad Juárez	1999	México	Administrado	166
Fiesta Inn Ciudad Obregón	2007	México	Administrado	141
Fiesta Inn Coatzacoalcos	2008	México	Franquicia	122
Fiesta Inn Colima	2004	México	Administrado	104
Fiesta Inn Cuautitlán	2004	México	Administrado	128
Fiesta Inn Cuernavaca	2008	México	Administrado	155
Fiesta Inn Culiacán	2003	México	Administrado	146
Fiesta Inn Durango	2008	México	Administrado	138
Fiesta Inn Ecatepec	2005	México	Administrado	143
Fiesta Inn Fórum Buenavista	2017	México	Administrado	129
Fiesta Inn Guadalajara Expo	1995	México	Administrado	158
Fiesta Inn Hermosillo	2002	México	Administrado	155
Fiesta Inn Insurgentes Viaducto	2003	México	Arrendado	210

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hotel	Apertura	País	Contrato	Cuartos
Fiesta Inn León	1995	México	Administrado	160
Fiesta Inn Los Mochis	2016	México	Administrado	125
Fiesta Inn Mérida	2014	México	Administrado	166
Fiesta Inn Mexicali	2004	México	Administrado	150
Fiesta Inn Monclova	1997	México	Administrado	121
Fiesta Inn Monterrey Fundidora	2007	México	Administrado	155
Fiesta Inn Monterrey La Fe	1999	México	Administrado	161
Fiesta Inn Monterrey Tecnológico	2010	México	Administrado	201
Fiesta Inn Monterrey Valle	1994	México	Administrado	177
Fiesta Inn Morelia Altozano	2018	México	Administrado	155
Fiesta Inn Naucalpan	1997	México	Administrado	119
Fiesta Inn Nogales	2004	México	Administrado	107
Fiesta Inn Nuevo Laredo	2011	México	Administrado	120
Fiesta Inn Oaxaca	1993	México	Administrado	145
Fiesta Inn Pachuca Gran Patio	2016	México	Administrado	156
Fiesta Inn Periférico Sur	2001	México	Arrendado	212
Fiesta Inn Perinorte	1996	México	Administrado	127
Fiesta Inn Playa del Carmen	2016	México	Administrado	129
Fiesta Inn Plaza Central	2014	México	Administrado	169
Fiesta Inn Poza Rica	2004	México	Franquicia	107
Fiesta Inn Puebla FINSA	2006	México	Administrado	123
Fiesta Inn Puebla Triángulo Las Ánimas	2012	México	Arrendado	140
Fiesta Inn Puerto Vallarta La Isla	2017	México	Administrado	144
Fiesta Inn Querétaro	2000	México	Administrado	175
Fiesta Inn Querétaro Centro Sur	2014	México	Administrado	134
Fiesta Inn Saltillo	1998	México	Administrado	149
Fiesta Inn San Luis Potosí Glorieta Juárez	1996	México	Administrado	156
Fiesta Inn San Luis Potosí Oriente	2004	México	Administrado	140
Fiesta Inn Silao Aeropuerto Bajío	2017	México	Administrado	142
Fiesta Inn Tampico	2002	México	Franquicia	124
Fiesta Inn Teatro Insurgentes	2011	México	Arrendado	162
Fiesta Inn Tepic	2008	México	Administrado	139
Fiesta Inn Tijuana Otay Aeropuerto	2005	México	Arrendado	142
Fiesta Inn Tlalnepantla	1994	México	Administrado	131
Fiesta Inn Toluca Centro	2009	México	Administrado	85
Fiesta Inn Toluca Tollocan	1998	México	Administrado	144
Fiesta Inn Torreón Galerías	2004	México	Administrado	146
Fiesta Inn Tuxtla Fashion Mall	2018	México	Administrado	128
Fiesta Inn Tuxtla Gutiérrez	2007	México	Administrado	120
Fiesta Inn Veracruz Boca del Río	1999	México	Administrado	144
Fiesta Inn Veracruz Malecón	2001	México	Administrado	92
Fiesta Inn Xalapa	1993	México	Administrado	119
Fiesta Inn Zacatecas	2011	México	Administrado	146
Fiesta Inn Parque Puebla	2019	México	Arrendado	160
Fiesta Inn Guadalajara Periférico Poniente	2019	México	Administrado	142

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hotel	Apertura	País	Contrato	Cuartos
Fiesta Inn Celaya Galerías	2019	México	Administrado	145
Fiesta Inn Guadalajara Aeropuerto	2020	México	Arrendado	115
Fiesta Inn & Loft Ciudad del Carmen	2018	México	Administrado	253
Fiesta Inn Loft Monclova Loft	2014	México	Administrado	37
Fiesta Inn Loft Monterrey La Fe Loft	2016	México	Administrado	48
Fiesta Inn Loft Querétaro Loft	2014	México	Administrado	50
Fiesta Inn Express Querétaro Constituyentes	2018	México	Administrado	117
Fiesta Inn Express Monterrey Centro (Altea Versalles)	2019	México	Administrado	123
Fiesta Inn Express Puebla Explanada	2019	México	Arrendado	138
Gamma Monterrey Gran Hotel Ancira	2015	México	Franquicia	253
Gamma Xalapa Nubara	2015	México	Franquicia	121
Gamma Boca del Río Oliba	2018	México	Franquicia	81
Gamma Campeche Malecón	2015	México	Franquicia	139
Gamma Ciudad Juárez Lincoln	2018	México	Franquicia	162
Gamma Ciudad de México Santa Fe	2021	México	Administrado	198
Gamma Cuernavaca Puerta Paraíso	2017	México	Franquicia	102
Gamma Guadalajara Centro Histórico	2018	México	Administrado	195
Gamma Lausana Tijuana	2014	México	Administrado	140
Gamma Mérida el Castellano	2015	México	Franquicia	160
Gamma Morelia Belo	2014	México	Franquicia	84
Gamma Plaza Ixtapa	2015	México	Franquicia	153
Gamma Pachuca	1998	México	Arrendado	114
Gamma Tampico	2018	México	Franquicia	c136
Gamma Mazatlán The Inn Centro Histórico	2019	México	Franquicia	63
Gamma Monterrey Rincón de Santiago (Santiago Presa de la Boca)	2019	México	Franquicia	87
Gamma Orizaba Grand Hotel de France	2019	México	Franquicia	91
Gamma Morelia Vista Bella	2020	México	Franquicia	20
Gamma Acapulco Copacabana	2020	México	Administrado	431
Gamma Villahermosa	2022	México	Franquicia	72
Gamma Guaymas Armida	2022	México	Franquicia	82
Gamma Colima Garden	2022	México	Franquicia	91
One Acapulco Costera	2007	México	Administrado	126
One Acapulco Diamante	2018	México	Administrado	126
One Aguascalientes Ciudad Industrial	2008	México	Administrado	126
One Aguascalientes San Marcos	2009	México	Administrado	126
One Cancún Centro	2014	México	Administrado	126
One Chihuahua Fashion Mall	2017	México	Administrado	126
One Chihuahua Norte	2021	México	Administrado	126
One Ciudad de México Alameda	2014	México	Administrado	117
One Ciudad de México La Raza	2018	México	Administrado	123
One Ciudad de México Patriotismo	2007	México	Administrado	132
One Ciudad de México Periférico Sur	2015	México	Administrado	144
One Ciudad del Carmen	2012	México	Administrado	126
One Cuautitlán	2016	México	Administrado	156

Hotel	Apertura	País	Contrato	Cuartos
One Cuernavaca	2015	México	Administrado	125
One Culiacán	2012	México	Administrado	119
One Coatzacoalcos Fórum	2021	México	Administrado	126
One Durango	2016	México	Administrado	126
One Guadalajara Centro	2012	México	Administrado	146
One Guadalajara Expo	2017	México	Administrado	126
One Guadalajara Periférico Norte	2011	México	Administrado	142
One Guadalajara Periférico Vallarta	2014	México	Administrado	121
One Guadalajara Tapatío	2013	México	Administrado	126
One La Paz	2014	México	Administrado	126
One León	2014	México	Administrado	126
One Mexicali	2017	México	Administrado	120
One Monclova	2014	México	Administrado	66
One Monterrey Aeropuerto	2006	México	Administrado	126
One Monterrey Tecnológico	2018	México	Administrado	126
One Oaxaca Centro	2013	México	Administrado	109
One Puebla Angelópolis	2018	México	Administrado	126
One Puebla Finsa	2013	México	Administrado	126
One Puebla Serdán	2017	México	Administrado	126
One Puerto Vallarta Aeropuerto	2014	México	Administrado	126
One Playa del Carmen Centro	2010	México	Administrado	108
One Querétaro Aeropuerto	2013	México	Administrado	126
One Querétaro Centro Sur	2014	México	Administrado	126
One Querétaro Plaza Galerías	2008	México	Administrado	126
One Salina Cruz	2013	México	Administrado	126
One San Luis Potosí Glorieta Juárez	2008	México	Administrado	126
One Saltillo Derramadero	2009	México	Administrado	120
One Saltillo Aeropuerto	2021	México	Administrado	139
One Silao	2014	México	Administrado	126
One Tijuana Otay	2018	México	Administrado	120
One Toluca Aeropuerto	2007	México	Administrado	126
One Villahermosa 2000	2015	México	Administrado	126
One Villahermosa Centro	2014	México	Administrado	110
One Xalapa Las Ánimas	2012	México	Administrado	126
One Tapachula	2019	México	Administrado	126

Fuente: Posadas

Como parte de su plan de expansión en la región Caribe, la Compañía, celebró un contrato en 2017 para operar un hotel bajo la marca Grand Fiesta Americana en República Dominicana y por un plazo de 15 años. De igual forma en febrero 2022 celebró un contrato de operación por 15 años, bajo la marca Funeeq con 498 habitaciones, ambos en la zona de Punta Cana.

Durante el 2022, la Compañía realizó la apertura de 6 hoteles, representando un total de 429 cuartos adicionales, bajo los esquemas abajo descritos:

Hotel	Cuartos	Contrato
Huayacán Cuernavaca Curamoria Collection	40	Franquicia

Hotel	Cuartos	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	**429**	

Durante 2022, tuvimos el cierre de 3 hoteles (1 administrado y 2 franquiciados) que representan un total de 165 habitaciones.

Conforme a nuestros estándares todas estas propiedades deben contar con seguros de cobertura para daños materiales, los cuales son comunes para esta industria (tales como incendio, explosión, terremoto y huracán). Estos seguros también incluyen una cobertura contra pérdidas consecuenciales. Todas las pólizas están contratadas con aseguradoras de prestigio.

De acuerdo con los términos del refinanciamiento de sus Senior Notes, la Compañía afectó a un fideicomiso en garantía prácticamente la totalidad de sus bienes inmuebles, sujetos a un procedimiento expedito de ejecución fiduciaria. Por otro lado, la subsidiaria Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V. afectó en fideicomiso en garantía el hotel Fiesta Americana Mérida y otros activos. De igual manera, la garantía se encuentra sujeta a un procedimiento abreviado de ejecución fiduciaria. Potencialmente, algunos de los activos remanentes propiedad de la Compañía o sus subsidiarias podrían ser gravados en garantía de obligaciones a cargo de la Compañía o sus subsidiarias, generalmente asumidas con motivo de financiamientos o créditos fiscales en litigio, por lo que en términos generales el procedimiento de ejecución sería de carácter hipotecario o fiduciario, o bien, en ejecución de resolución firme. Para mayor detalle de las características generales de los créditos que garantizan: ver la sección: *3) Información financiera, d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la compañía, ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital*.

Adicionalmente, la Compañía es titular de la propiedad de ciertos inmuebles destinados al uso de oficinas en Morelia. Como consecuencia de la aportación de su terreno en Acapulco Diamante a un fideicomiso de propósito de desarrollo residencial, es titular de derechos fideicomisarios para recibir 29 departamentos que dedicará para Propiedades Vacacionales bajo el estándar Live Aqua Residence Club. Actualmente los derechos fideicomisarios se encuentran en garantía prendaria, y una vez que ocurra reciba los departamentos en propiedad, la Compañía deberá afectar en garantía del pago de sus Senior Notes vigentes, los derechos y posteriormente los inmuebles que resulten de esta inversión.

La Compañía es titular de unos terrenos residenciales en el desarrollo de Arcano, y derechos fideicomisarios de un fideicomiso vehículo para la enajenación de otros terrenos ubicados en el desarrollo residencial de Porto Ixtapa, ambos en Guerrero. Estos activos no están gravados.

Por lo que hace a las enajenaciones más recientes:

a) El terreno de Nuevo Vallarta fue enajenado a principios del 2020.

b) El Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo con 168 habitaciones, fue objeto de una remodelación por etapas durante el 2017, debido a la celebración de un contrato de arrendamiento por parte de la Compañía. Asimismo, en ese entonces, se celebró un acuerdo de compraventa sujeta a diversas condiciones, formalizándose y pagándose el precio en marzo 2021. El precio es un múltiplo de 10.06 veces EBITDA del hotel durante el ejercicio de 2019, menos las inversiones y rentas. Actualmente la Compañía administra dicho hotel bajo un contrato de operación.

c) El 29 de septiembre de 2021, enajenamos nuestra participación del 12.5% en el fideicomiso de inversión del proyecto en desarrollo de la Rivera Maya. Esta transacción complementó la terminación anunciada el 8 de julio de 2021, del contrato de operación de los hoteles en dicho proyecto.

Respecto de los planes de inversión en remodelación durante 2022, se realizó la remodelación de la alberca del hotel Fiesta Americana Villas Acapulco, se inició la remodelación de la Fase II de las Villas y del Spa del hotel Grand Fiesta Americana Golf & Spa Los Cabos.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Actualmente la compañía se encuentra en cumplimiento substancial de sus obligaciones relacionadas con operaciones de proveeduría de bienes y servicios, arrendamientos y pagos de guantes mercantiles (*key money*).

Durante el ejercicio 2021 y como parte de su proceso negociado de reestructuración de sus Senior Notes 2022, la Compañía instó procedimientos de carácter concursal bajo la modalidad de acuerdo previo o "pre-packeged" ante las cortes de los Estados Unidos de América. Temporalmente, la corte resolvió la suspensión de los pagos de adeudos devengados con anterioridad a la fecha de la solicitud, y proveyó ciertas medidas de excepción y tratamiento de obligaciones que habilitaron a la Compañía a mantener sus operaciones el curso ordinario. Dentro del procedimiento judicial, el plan de reestructuración propuesto fue formalmente puesto a consideración de todos los acreedores de la sociedad, dentro de los cuáles sólo pudo ser votado por los grupos de acreedores afectados por la reestructuración, es decir, por los titulares de Senior Notes con vencimiento en 2022. Obtenidas las mayorías necesarias y sancionado el plan por los órganos jurisdiccionales y auxiliares del proceso, el 9 de diciembre de 2021 el juez de la causa confirmó y sancionó la validez del plan, y lo estableció como vinculante a todos los acreedores y a los deudores, sujeto a que se ejecutara el proceso de emisión de los Senior Notes con vencimiento en 2027 en sustitución de la emisión vigente, se constituyeran las garantías y se cumplieran las condiciones establecidas en el plan de reestructuración. El 15 de diciembre de 2021 se cumplieron todos los requisitos de eficacia del plan, como se describe en la sección: *3) Información Financiera, ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital* . En marzo de 2022, el juez de las causas instruyó el cierre de los procesos, dejando a salvo los derechos de terceros que pudieran considerarse afectados. A esta fecha no hemos recibido notificación intentada por terceros en este sentido.

A esta fecha, la Compañía no se encuentra en concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, u otro procedimiento similar, y hasta donde es de su conocimiento, no se ha iniciado cualquiera de dichos procedimientos en su contra, u otro procedimiento similar, en México o en el extranjero.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía era parte en varios procedimientos judiciales y administrativos, derivados del curso ordinario de los negocios, tanto con el carácter de actora como con el de demandada. Sin embargo, ninguno de los procedimientos judiciales o administrativos de los que Posadas tenga noticia pueden considerarse que tengan la característica de "relevante" en términos de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, dado el estatus procesal incipiente, la indeterminación de su cuantía, o lo méritos del procedimiento, en opinión de nuestros asesores. A continuación se describen los procedimientos más trascendentes tanto en el curso ordinario de los negocios como aquéllos que la Compañía considera extraordinarios.

Juicio de Turística Hotelera Cabos Siglo XXI: Derivado de la cesión de derechos de crédito y de litigio y la posterior adjudicación del capital social de la garante hipotecaria denominada Yipa, S.A. (Yipa) y a la dación en pago de los inmuebles hipotecados (Fiesta Inn Aeropuerto CDMX) a favor Turística Hotelera Cabos Siglo XXI, S.A. de C.V. ("Turística"), entonces subsidiaria de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., hoy fusionada en ésta, es que en noviembre de 2000 y junio de 2004 ciertas empresas de las deudoras, demandaron a la institución fiduciaria ejecutora del fideicomiso de garantía y a Turística, por una supuesta ejecución incorrecta del capital social fideicomitido de Yipa. Los deudores del crédito cedido también demandaron la inexistencia de este. Luego, a través de una ampliación de demanda, los actores centran su reclamo en tratar de demostrar el hecho

de que, al momento de la ejecución fiduciaria, el banco cedente a la vez que era el acreedor, también administraba el fideicomiso de garantía por medio de un convenio de comisión mercantil entre el fiduciario y el acreedor, lo que en opinión de los actores constituye simulación, ya que en esa época la legislación prohibía reunir la figura de fiduciario y fideicomisario en una misma entidad. Dada la naturaleza de los reclamos, al ser resueltos, es posible que afecten la gestión del fiduciario, y podrían resolver en contra de los intereses de Posadas, pero de resultar perjudicial Posadas sería requerido al pagar el valor de las acciones ejecutadas. El proceso se lleva ante el juzgado segundo de lo mercantil de Hermosillo, Sonora.

Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. Clausura Club de Playa del Hotel Fiesta Americana Cozumel Reef: La visita se llevó a cabo del 08 al 10 de Junio de 2021 directamente en el Club de Playa del Hotel Fiesta Americana Cozumel, los funcionarios hoteleros en todo momento atendieron a los visitadores y proporcionaron los documentos que tuvieron disponibles. El número de la Orden de Inspección es PFPA/4.1/2C.27.5/0013/2021 de fecha 08 de Junio de 2021, emitida por la Directora General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de PROFEPA. La medida de seguridad que impuso la PROFEPA, es la clausura temporal del Club de Playa visitado. Con fecha 17 de Junio de 2021, Posadas presentó ante la Directora General mencionada, el escrito de las manifestaciones correspondientes, en la que se solicitó el levantamiento de la clausura del Club de Playa, entre otros temas. El 8 de diciembre de 2022 presentamos el escrito de allanamiento en el procedimiento. Hasta esta fecha, no hemos sido notificados de la resolución de PROFEPA.

En materia de Impacto Ambiental, con fecha 04 de Enero de 2022, se presentó ante la ventanilla correspondiente de las Oficinas Centrales de SEMARNAT, la Manifestación de Impacto Ambiental para la operación del Club de Playa denominado “Rehabilitación y Operación del Área Recreativa del Hotel Fiesta Americana Cozumel”, correspondiéndole el número de expediente 23QR2022T0001-6.

Con fecha 24 de Marzo de 2022, Posadas fue notificada del requerimiento de información adicional para continuar con la evaluación de impacto ambiental. Esta información adicional se presentó ante SEMARNAT dentro del plazo otorgado.”(vence el 19 de Julio de 2022).

Con fecha 10 de agosto de 2022, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) notificó a la compañía la no procedencia de la solicitud de prórroga de la concesión contenida en el título 12QNR101178/32ESDL18. En contra de esta resolución, la compañía promovió recurso de revisión ante CONAGUA, mismo que se encuentra en proceso. Asimismo, la compañía decidió solicitar una nueva concesión ante CONAGUA, misma que se estima presentar en abril 2023.

Respecto al Live Aqua Cancún: La compañía con fecha 14 de diciembre de 2022, presentó ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) correspondiente a la operación del hotel Live Aqua Cancún. El estudio de la MIA continúa en SEMARNAT y se estima que esta dependencia, como es habitual, solicitará información adicional en las siguientes semanas. La compañía cuenta con la información que razonablemente le sea solicitada.

En relación con el Fideicomiso Chemuyil, entidad en la que la Compañía tenía una inversión minoritaria del 12.5%, entidades fideicomitentes/fideicomisarias enfrentan distintas denuncias relacionadas con supuestas violaciones a disposiciones de protección al ambiente los cuales se encuentran en procedimiento. Asimismo, gestionan ciertas actividades sucesivas relacionadas con la liberación de los polígonos del INAH y asuntos relacionados con concesiones de agua en el lugar.

Existen cuentas por cobrar por un monto de $7,404,593.65 pesos, con **ABC Aerolíneas S.A. de C.V. (Interjet)**, el Conciliador presentó la Lista Provisional de Reconocimiento de Créditos, no fueron incluidos los de Posadas, razón por la cual se presentó la solicitud de reconocimiento de crédito el 22 de febrero de 2023. En marzo se llevó a cabo el proceso de llevar a resultados los créditos por incobrabilidad y liberar la reserva correspondiente. A esta fecha, el juez de la causa decretó la quiebra de dicha entidad.

Por otra parte, respecto de los créditos reconocidos a la Compañía y sus subsidiarias en el concurso mercantil, hoy quiebra, de la **Compañía Mexicana de Aviación, S.A. de C.V.**, por la cantidad de $171.2 M aproximadamente, la Compañía los reservó en su totalidad en el 2010. De esos créditos, $115 M corresponden a transacciones operativas registradas dentro de los rubros del estado consolidado de resultados en “venta, publicidad y promoción” y “costos directos y gastos”. Posadas puede quedar sujeta a procedimientos de naturaleza incidental u otros en este contexto.

Estos procedimientos se tramitan bajo los expedientes siguientes: concurso mercantil de Compañía Mexicana de Aviación, S.A. de C.V., expediente 432/2010, Juzgado: Décimo Primero de Distrito en materia civil en el D.F., concurso mercantil de Aerovías Caribe, S.A. de C.V., expediente 516/2010, Juzgado: Décimo Primero de Distrito en materia civil en el D.F., concurso mercantil de Mexicana Inter, S.A. de C.V., expediente 510/2010, Juzgado: Décimo Primero de Distrito en materia civil en el D.F.

Procedimientos Laborales

Por lo que hace a los procedimientos de carácter laboral, existe un cúmulo de demandas de carácter individual que pueden representar en su conjunto un monto contingente global de alrededor de $245 millones de pesos. Dicha cifra refleja los reclamos de centros de trabajo de Grupo Posadas o sin serlo, aquellas donde está demandada como consecuencia de su actividad de administración hotelera, y solo respecto de las pretensiones reclamadas que han sido cuantificadas. No obstante, no se estima una probabilidad de actualización igual para todas las demandas.

Como hemos referido en otros comunicados, en 2017 los sindicatos de empleados de la Compañía Mexicana de Aviación ASPA, (Asociación Sindical de Pilotos de Aviación), el SNTTTASS (Sindicato Nacional de Trabajadores de Transportes, Transformación, Aviación, Servicios y Similares) y Fausto Guerrero Díaz, así como otros, han demandado laboralmente a Posadas y otros demandados relevantes el cumplimiento de los contratos colectivos, individuales, salarios no percibidos, liquidaciones que las compañías integrantes de Grupo Mexicana tenían con dichos sindicatos, atribuyendo a Grupo Posadas el carácter de obligado solidario. Los importes demandados son de alrededor de US$265 millones cada uno. La Compañía ha planteado sus medios de defensa y el estado procesal de estos juicios no ha progresado de manera significativa. Estos procedimientos se llevan ante la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje de la Ciudad de México.

Derivada de un procedimiento de Inspección realizada a Posadas en materia de Capacitación y Adiestramiento, por la Oficina de Representación Federal del Trabajo en Sonora, nos fue notificada una resolución en la que nos fue impuesta una multa por la cantidad de $4,041,240.00; resolución que fue recurrida mediante la presentación de una demanda de nulidad promovida ante la Sala Regional Noreste II del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, llevada bajo el expediente 254.00092.22, procedimiento que aún se encuentra activo y no ha sido resuelto por la autoridad.

Procedimientos en materia de Propiedades Vacacionales: Por lo que hace a los procedimientos de administrativo ante la Procuraduría Federal del Consumidor o en el ámbito mercantil, existe un cúmulo de demandas de carácter individual que, a pesar de su conjunto, no representan un monto contingente importante. Sin embargo, no todas las demandas son estimadas con el mismo riesgo de actualizarse.

Para mayor detalle sobre procedimientos fiscales en curso, Ver la sección: *3) La Compañía c) Informe de Créditos Relevantes.*

Acciones representativas del capital social:

xii) Acciones Representativas del Capital Social

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Compañía estaba integrado por 512,737,588 acciones sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales 495,881,988 se encontraban en circulación y 16,855,600 acciones han

sido recompradas por la Emisora en términos del tercer párrafo del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores. A dicha fecha, 512,684,913 acciones del total de 512,737,588 acciones se encuentran depositadas en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en dos títulos. En consecuencia, 52,675 acciones representativas del capital social de Grupo Posadas no se encuentran depositadas en dicha institución.

De dicho capital social, la Emisora es tenedora directa de acciones con cargo al fondo de recompra como sigue:

Número de acciones	2022	2021	2020
	Serie "A"	Serie "A"	Serie "A"
Capital Social	512,737,588	512,737,588	512,737,588
Menos-			
Recompra de acciones	(16,855,600)	(16,855,600)	(16,855,600)
	495,881,988	**495,881,988**	**495,881,988**

A la fecha de este reporte, el capital social está integrado por acciones Serie "A" ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y de libre suscripción.

Al 31 de diciembre de 2022 la reserva legal se presenta dentro de los resultados acumulados y asciende a $99.2 M (a valor nominal), y representa el 20% del capital social nominal. Dicha reserva no es susceptible de distribuirse en dividendos a los accionistas.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de marzo 2023 se aprobó que el monto máximo de recursos a destinarse a la compra de acciones propias, con las limitaciones que marca la Ley del Mercado de Valores, fuese la cantidad de $535 M, cantidad que no excede del equivalente al saldo de utilidades retenidas al 31 de diciembre de 2022.

A continuación, se exponen los eventos ocurridos en los últimos ejercicios:

I. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2020 se aprobó la información financiera, los informes preceptivos a cargo de la administración, los resultados del ejercicio y su aplicación, la ratificación de la integración de los miembros del consejo de administración, así como de los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias. La asamblea aprobó asimismo que los consejeros no serán remunerados por su participación en las sesiones en las que participen

II. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de abril de 2021, se aprobó la información financiera, los informes preceptivos a cargo de la administración, los resultados del ejercicio y su aplicación, la ratificación de la integración de los miembros del consejo de administración, así como de los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias, y sus remuneraciones.

III. En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 9 de septiembre de 2021, se aprobó Propuesta de modificación de la Cláusula Quinta de los estatutos sociales, correspondiente al objeto social de la Sociedad y aprobación de la compulsa de estatutos.

IV. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de abril de 2021, se presentó, discutió y se obtuvo resolución sobre los términos y condiciones de la reestructuración de ciertos pasivos de la Sociedad, incluyendo (i) la emisión de nuevos *Senior Notes* por EUA$392,605,000.00, para intercambiar por las notas (*Senior Notes*) en circulación, (ii) el otorgamiento de garantías reales respecto de ciertos bienes inmuebles de la Sociedad, de las cuentas por cobrar resultantes de los distintos programas vacacionales, entre otros activos en garantía, y el otorgamiento de garantías personales de todas las subsidiarias, (iii) la aprobación del acuerdo de apoyo financiero con ciertos tenedores de deuda (*Restructuring Support Agreement*), y (iv) los mecanismos de implementación de la reestructuración, incluyendo, en su caso, la solicitud voluntaria de protección y aprobación de la reestructuración prevista en el Capítulo 11 del *United States Code* de los Estados Unidos de América.

V. En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de noviembre de 2021, se aprobó Propuesta de modificación de la Cláusula Octava inciso (a) de los estatutos sociales, para prohibir la emisión de acciones sin derecho a voto, y aprobación de la compulsa de estatutos.

VI. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 05 de abril de 2022, se aprobó la información financiera, los informes preceptivos a cargo de la administración, los resultados del ejercicio y su aplicación, la ratificación de la operación de restructura de sus pasivos financieros y otorgamiento de garantías, la ratificación de la integración de los miembros del consejo de administración, así como de los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias, y sus remuneraciones.

VII. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de marzo de 2023, se aprobó la información financiera, los informes preceptivos a cargo de la administración, los resultados del ejercicio 2022 y su aplicación, el monto que podrá destinarse a la compra de acciones propias, la ratificación de la integración de los miembros del consejo de administración, así como de los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias, y sus remuneraciones. Así como, la designación de delegados que den cumplimiento y formalicen las resoluciones tomadas por la Asamblea.

Dividendos:

xiii) Dividendos

La periodicidad, monto y forma de pago de los dividendos es propuesta por el Consejo de Administración de la Compañía y se somete a la consideración de la asamblea general anual ordinaria de accionistas para su aprobación. El monto de los dividendos depende de los resultados de operación, la situación financiera, los gastos de capital, los proyectos de inversión y de otros factores que el Consejo de Administración considere importantes.

En Las Asambleas Generales de Accionistas celebradas el 19 de abril de 2021, 5 de abril de 2022 y 28 de marzo 2023, no se decretó distribución de dividendos correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020, 2021 y 2022 respectivamente.

La capacidad de decreto y pago de dividendos de la emisora se encuentra condicionada por las restricciones asumidas con motivo de los financiamientos contratados y vigentes, estando fuertemente vinculadas a los Senior Notes. De acuerdo con los Senior Notes 2027, la Compañía no declarará o pagará dividendos, ni rembolsará capital a sus respectivos accionistas, ni autorizará o efectuará cualquier otra distribución, pago o entrega de propiedades o efectivo a sus accionistas, su incumplimiento constituye una causa de vencimiento anticipado.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Periodo Anual Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
Ingresos	9,077,990,000	7,406,734,000	5,225,743,000
Utilidad (pérdida) bruta	2,351,718,000	1,748,335,000	258,320,000
Utilidad (pérdida) de operación	684,710,000	455,051,000	(1,000,368,000)
Utilidad (pérdida) neta	222,741,000	57,939,000	(2,137,997,000)
Utilidad (pérdida) por acción básica	450.0	120.0	(4,310.0)
Adquisición de propiedades y equipo	235,889,000	268,125,000	334,771,000
Depreciación y amortización operativa	878,316,000	897,234,000	914,765,000
Total de activos	17,948,788,000	18,244,480,000	19,244,078,000
Total de pasivos de largo plazo	11,703,980,000	13,005,977,000	6,168,260,000
Rotación de cuentas por cobrar	34	38	23
Rotación de cuentas por pagar	59	60	51
Rotación de inventarios	18	19	2
Total de Capital contable	1,255,015,000	1,012,294,000	909,229,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

a) Información Financiera Seleccionada

A continuación, se presenta un resumen de la información financiera más relevante de la Compañía respecto de los últimos tres ejercicios. Para una mejor comprensión, este resumen deberá revisarse en conjunto con los Estados Financieros Anuales y sus respectivas notas, así como en conjunto con las explicaciones proporcionadas por la administración de la Compañía contenidos en el inciso 3 d) de este reporte anual.

Cifras dictaminadas (millones de pesos) Por los años que terminaron el 31 de diciembre de:			
Resumen de Resultados	**2022 - NIIF**	**2021 - NIIF**	**2020 - NIIF**
Ingreso Totales	9,078	7,406.7	5,225.7
Gastos Corporativos	576.5	397.2	361.7

Depreciación, amortización, arrendamiento, costo de bajas y deterioro	899.2	916.3	980.5
Utilidad de operación	684.7	455.1	(1,000.4)
Resultado integral de financiamiento	131.9	253.1	1,431.6
Impuestos	330.1	129.0	(293.9)
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	222.7	57.9	2,138.0
(Pérdida) utilidad neta de los accionistas mayoritarios	217.4	63.0	(2,118.7)
Resumen de Balance General			
Total del activo circulante	5,205.3	4,991.0	3,764.3
Inmuebles y equipo, neto	3,904.4	4,187.5	4,406.9
Total del Activo	17,948.8	18,244.4	19,244.1
Total del pasivo circulante	4,989.9	4,226.2	12,165.4
Deuda a Largo Plazo	7,443.6	8,085.1	135.1
Total del Pasivo	16,693.8	17,232.1	18,334.8
Total del Capital Contable	1,255.0	1,012.2	909.2
Principales Razones Financieras			
Utilidad de Operación / Ingresos	7.5%	6.1%	-19.1%
Utilidad Neta / Ingresos	2.5%	0.8%	40.9%
EBITDA	$1,556.1	$1,090.7	-$231.4
EBITDA / Ingresos	17.1%	14.7%	-4.4%
Deuda con Costo / EBITDA	4.8 X	7.4 X	-34.1 X
Activo Circulante / Pasivo Circulante	1.04 X	1.18 X	0.31 X
Pasivo Total / Capital Contable	13.30 X	17.02 X	20.17 X

Sírvase referirse a las Notas a los Estados Financieros consolidados auditados que se contienen como anexo a este reporte anual.

Las tendencias que pueden resolverse de esta información financiera no necesariamente son indicativas del desempeño futuro de la Emisora, pues en estos años la Compañía ha celebrado operaciones inusuales y sus resultados han sido afectados de manera importante por los cambios en la normativa fiscal aplicable, sin que pueda garantizarse que habrá o no modificaciones normativas que puedan afectar los resultados de la Compañía. Tanto las operaciones inusuales o los factores de riesgo en el desempeño futuro de la emisora son consultables en las secciones “La Compañía” de este reporte.

Información financiera trimestral seleccionada:

La información correspondiente al primer trimestre 2023, se reportará el 27 de abril de 2023.

Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

Garante Senior Notes Due 2027

Fideicomiso de Garantía y Administración y Contrato de Prenda sobre los derechos de las cuentas bancarias donde se reciben los cobros de la cartera de club vacacional:

1. Hotel Fiesta Americana Reforma
2. Hotel Fiesta Americana Guadalajara
3. Inmuebles de Propiedades Vacacionales:
   a. Grand Fiesta Americana Los Cabos
   b. Fiesta Americana Villas Los Cabos
   c. Live Aqua Residence Club Los Cabos
   d. Fiesta Americana Acapulco
   e. Fiesta Americana Cozumel
   f. Fiesta Americana Cancún
   g. The Explorean Kohunlich
   h. 16 departamentos dentro del conjunto Nima Bay ubicados en Puerto Vallarta

i. Derechos fideicomisarios respecto de un desarrollo ubicado en Acapulco Diamante, Guerrero.

4. Cartera de Club Vacacional (tiempos compartidos, Access y Kivac)
5. Inversiones adicionales que la Compañía llegue a ejecutar.

Obligadas solidarias:

1. Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V.,
2. Kohunlich Adventures, S.A. de C.V.
3. Inmobiliaria Administradora del Bajío S.A. de C.V.
4. Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V.
5. Administradora Profesional de Hoteles, S.A. de C.V.
6. Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V.
7. Desarrollo Arcano, S.A. de C.V.
8. Dirección Corporativa Posadas, S.A. de C.V.
9. Posadas USA Inc.
10. Dirección Estratégica Posadas, A.C.
11. PSDS Operadora del Caribe S.R.L.

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación

A continuación, se desglosa el comportamiento de las ventas de los últimos 3 años para cada una de las unidades de negocio de la Compañía:

INGRESOS POR UNIDADES DE NEGOCIO (millones de pesos)	2022-NIIF		2021-NIIF		2020-NIIF	
	Ingresos	%	Ingresos	%	Ingresos	%
Hoteles propios y arrendados	4,429.9	48.8%	3,371.7	45.5%	3,735.2	41.2%
Administración	1,576.0	17.4%	1,026.9	11.3%	1,158.9	12.8%
Propiedades vacacionales	2,994.5	33.0%	2,919.6	32.2%	3,995.8	44.0%
Otros negocios	77.6	0.9%	88.5	1.2%	182.7	2.0%
Otros ingresos	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
TOTAL	**9,078.0**	**100%**	**7,406.7**	**100%**	**9,072.7**	**100%**

Fuente: Posadas

Informe de créditos relevantes:

c) Informe de Créditos Relevantes

La sección *B. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital* que se encuentra más adelante en este Reporte, se presenta una discusión a detalle de la integración de la deuda total de la Compañía.

En agosto de 2021 se concretó un acuerdo de reestructura con un grupo de tenedores de bonos que representaba más del 25% de la emisión, denominado Ad-Hoc Group, para ejecutarse a través de un procedimiento ante la corte de Nueva York dentro de la modalidad de un formato pre acordado bajo el capítulo 11 del US Bankruptcy Code. Este acuerdo solo involucró los intereses de los tenedores de bonos conocidos como Senior Notes Due 2022. Ninguna otra contraparte fue afectada a través de este proceso. El 9 de diciembre de 2021, la corte aprobó el plan de reestructura de la Entidad y el 15 de diciembre la Entidad reestructuró su deuda conocida como Senior Notes con nuevo vencimiento al 30 de diciembre de 2027 por un monto total de US$398,581,321, integrado por US$392,605,000 más un 4% anual sobre el principal de US$5,976,321 por el periodo del 1 de agosto al 15 de diciembre del 2021. Inicialmente se han intercambiado un total de US$360,891,000 de Notas correspondientes a las Senior Notes con vencimiento en junio de 2022 y el remanente de US$31,714,000 se intercambiará a más tardar el 15 de junio de 2022. Como parte de este acuerdo se modificaron ciertas condiciones de la deuda anterior, se estableció un esquema de pago de intereses escalonado. Adicionalmente, para los años uno y dos, el 50% de los intereses se pueden capitalizar aplicando una tasa del 6% y 7%, respectivamente, para la porción capitalizable la cual es a opción de la Entidad a partir del 15 de diciembre del 2021. La Entidad comprometió, mediante fideicomiso en garantía, la gran mayoría de sus activos, y la cartera por cobrar y el producto de su cobranza (prenda) de su negocio de Propiedades Vacacionales , así como se concedió la obligación solidaria de 11 subsidiarias (para más detalle consultar la sección: *b) Descripción de Negocio ix) Estructura corporativa*) como parte de la garantía en beneficio de los tenedores de bonos de los Senior Notes Due 2027, lo que aseguró una satisfactoria reestructuración de la deuda financiera. Para más detalle sobre los Senior Notes consultar la sección: *3) Información financiera, ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital, Senior Notes.*

El 30 de junio de 2022 se suscribieron US$26,850,570 de Senior Notes con vencimiento en 2027 correspondientes a los tenedores que antes del 14 de junio hicieron una solicitud de intercambio. A su vez se realizó la cancelación parcial por un monto de USD$5,346,298 de Tenedores No Calificados, como consecuencia de las reglas establecidas en el proceso de reestructura. Con estos movimientos la reestructura quedo concluida. El saldo al 31 de diciembre 2022 es de US$393,235,022.

Por otro lado, las notas nos otorgan una reducción en el servicio de deuda y la extensión de su plazo, permitiendo reforzar la priorización del uso de caja para actividades operativas, la preservación de empleos y el mantenimiento de los estándares de calidad y servicio de nuestras marcas.

Con este proceso nos encontramos aún mejor posicionados para continuar operando con los más altos estándares, abrir nuevas propiedades conforme el sector turístico va recuperándose, y mantener por muchos años nuestro liderazgo en la operación de hoteles en México.

Por todo lo anterior, nuestra actual calificación corporativa por parte de S&P Global es de “B-”.

En materia fiscal se advierte que frecuentemente la legislación fiscal es modificada por las autoridades competentes. Estas modificaciones o las interpretaciones de la autoridad sobre las disposiciones aplicables pudieran tener un efecto significativamente adverso en las cargas impositivas de la Compañía y en los costos de cumplimiento de las mismas. Asimismo, puede ser que la autoridad tenga criterios de aplicación e interpretación de la normatividad aplicables diversos a los de la Emisora.

Frecuentemente la Compañía es sujeta de auditorías por parte de las autoridades fiscales y es susceptible de ser acreedora de créditos fiscales determinados por dichas autoridades, lo que pudiera tener impacto adverso en la situación financiera y los flujos de efectivo de sus negocios. A continuación, se mencionan los créditos relevantes, algunos de los cuáles han quedado liquidados:

I. Respecto del ejercicio 2006, existía un juicio en contra de un crédito fiscal determinado por la Administración Central de Fiscalización Internacional del Servicio de Administración Tributaria (SAT) por un monto actualizado al 31 de agosto 2020 de $975.4. Mediante sentencia de 19 de junio de 2019 dictada por el Pleno Jurisdiccional del Tribunal Federal de Justicia Administrativa (TFJA) se resolvió declarar la nulidad parcial del crédito fiscal. Dicha sentencia fue impugnada tanto por la Compañía como por el SAT, misma que fue confirmada por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito mediante sesión de 4 de septiembre de 2020, quedando firme la sentencia dictada por el TFJA. El 24 de marzo de 2021, el SAT notificó a la Compañía un oficio mediante el cual emite resolución en cumplimiento a la sentencia dictada por el TFJA determinando un nuevo crédito fiscal por $222.8 En contra de del nuevo crédito fiscal la Compañía interpuso un juicio de nulidad, así como un recurso de queja respecto de los cuales se desistió por así convenir a sus intereses.

El 30 de marzo de 2022 la Compañía realizó el pago del crédito fiscal por $174.0 mdp derivado de la obtención del beneficio del artículo 70-A del Código Fiscal de la Federación, por lo que el asunto ha quedado concluido de manera definitiva.

II. Conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) vigente para el 2014, se eliminó el régimen de consolidación fiscal y por lo tanto la Emisora tiene la obligación del pago del impuesto que fue monetariamente diferido hasta el 31 de diciembre de 2013, durante los siguientes cinco ejercicios a partir de 2014. El impuesto por desconsolidación determinado por la Compañía a dicha fecha fue reconocido en el estado consolidado de resultado integral al 31 de diciembre de 2013, en el rubro de impuestos a la utilidad y ascendió a $882.3 millones; el saldo actualizado al 31 de diciembre de 2016, después del pago de 3 anualidades, ascendía a $309 millones, reconociéndose el pasivo a corto y largo plazo respectivo.

No obstante, lo anterior, el SAT revisó la determinación del impuesto diferido antes mencionado. Derivado de un acuerdo con motivo de la diferencia de criterios de la legislación aplicable, la Compañía cerró esta auditoría con el SAT, con el siguiente acuerdo:

Eliminar del cálculo de la terminación del régimen de consolidación fiscal determinado en el ejercicio 2013, la pérdida registrada por venta de acciones. Dicha eliminación genera:

a. Reconocer una obligación de pago adicional por un monto total, en diferentes ejercicios, de $2,376 millones de pesos, que incluye impuestos y accesorios devengados al 7 de abril de 2017. De este importe se liquidaron $524 millones de pesos durante este ejercicio ($488 millones de pesos se pagaron el día 7 de abril, y el monto restante durante el mes de abril de 2017), y el saldo en exhibiciones anuales entre 2018 y 2023, sujetas a actualización, por un monto aproximado de $309 millones de pesos cada una, cifra que será actualizada en cada ejercicio en que se tenga la obligación de pago. A la fecha de emisión de este reporte, todas las anualidades se han cumplido, incluyendo la Décima correspondiente a 2022, pagada en el mes de marzo.

b. Una pérdida en resultados a registrarse por única vez en 2017 por $930 millones de pesos, como consecuencia del incremento del pasivo de impuestos a largo plazo.

c. Ratificar el derecho de Grupo Posadas de amortizar las pérdidas fiscales pendientes acumuladas al 2013, por un monto aproximado de $7,751 millones de pesos.

Con estos acuerdos quedaron debidamente resueltas y solventadas de manera concluyente las auditorías, créditos fiscales y observaciones recibidas por los conceptos mencionados, respecto de los ejercicios fiscales comprendidos del 2007 al 2013.

Este acuerdo se ejecutó mediante una autocorrección con la cual se elimina la deducción de pérdida fiscal en venta de acciones del cálculo original. Dicha situación fue ratificada y aprobada por las autoridades fiscales mediante la emisión de una resolución aprobatoria.

Por las tres primeras anualidades se solicitó la autorización para la aplicación del artículo 70-A del Código Fiscal de la Federación (recargos a tasa de prórroga y eliminación de multas) la cual fue aceptada y confirmada por la Administración Desconcentrada de Recaudación del Distrito Federal “1”, mediante la emisión de una resolución aprobatoria.

III. El 20 de marzo de 2020 la Administración Central de Fiscalización a Grupos de Sociedades de la Administración General de Grandes Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria (SAT), le notificó a la Compañía y a sus subsidiarias Controladora de Acciones Posadas y Promoción Inmobiliaria Hotelera los oficios mediante los cuales solicita diversa documentación e información relativa al ejercicio fiscal de 2014.

Por el ejercicio de 2014, se obtuvieron los oficios de cierre de auditoría por parte del SAT en los cuales se concluyó que no se tenían observaciones por parte de la autoridad fiscal por el citado ejercicio. Es importante señalar que, por el ejercicio de 2015 la autoridad fiscal no ejercitó sus facultades de comprobación.

IV. El 29 de enero de 2021 se notificó la resolución contenida en el oficio número SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DAFZN/SMSZN/DVDEZN/0023/I/2021 de fecha 18 de enero de 2021, emitida por el Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, a través de la cual determina a la entidad un crédito fiscal en cantidad total de $9’544,844.84 pesos, por supuestas omisiones en el pago del impuesto sobre nóminas correspondientes a los ejercicios de 2017 y 2018, actualizaciones, recargos, multas y gastos de ejecución.

Con fecha 11 de marzo de 2021, la entidad interpuso recurso de revocación en contra del referido oficio el cual actualmente se encuentra pendiente de resolución.

V. El 24 de marzo de 2023, se notificó la contenida en el oficio número TES/LGS/929/2023 de fecha 10 de marzo del 2023 emitida por la Tesorería Municipal de Guadalajara, por virtud de la cual determinó un crédito fiscal a cargo de la Compañía por supuestas omisiones en el pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, actualización, recargos, multas y gastos de notificaciones por un monto total de $17’385,730.39; con motivo de la transmisión patrimonial que consta en la escritura pública número 9433 de 31 de diciembre de 2004.

El 11 de abril de 2023 se la Compañía interpuso juicio de nulidad en contra del crédito fiscal la cual quedó radicada como el juicio 2027/2023, ante la III Sala Unitaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, la cual se encuentra pendiente de admisión.

En los últimos días de abril presentaremos fianza ante la Tesorería Municipal de Guadalajara a efecto de garantizar el interés fiscal del crédito.

(Este espacio fue dejado intencionalmente en blanco)

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Respecto de la situación financiera de la compañía, los ingresos al cierre del año fueron de $9,078 millones de pesos, 23% más que los resultados del año anterior, generando un EBITDA de $1,563 millones de pesos y una utilidad neta NIIF de $217 millones de pesos. El saldo en caja al 31 de diciembre de 2022 fue de $1,939 millones de pesos (US$100 millones) y los activos totales sumaron $17,949 millones de pesos.

Resultados de la operación:

d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía

i) Resultados de Operación

2022 - 2021

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
Comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
Información de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)

Estados Consolidados de Resultado Integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	2022	2021
Operaciones continuas:		
	$	$
Ingresos	9,077,990	7,406,734
Costo de ventas	6,275,378	5,502,143
Utilidad bruta	2,802,612	1,904,591
Gastos de administración	1,105,548	855,781
Gastos de venta y desarrollo	140,249	192,261
Depreciación, amortización y arrendamiento	899,194	916,330
Descuentos sobre rentas	(6,396)	(261,588)
Deterioro de inmuebles y plataformas tecnológicas	-	-
Otros ingresos, neto	(20,692)	(253,243)
Gasto por intereses	631,351	573,863
Ingreso por intereses	(59,783)	(16,988)
Ingresos extraordinarios, neto	(107,972)	(724,019)
Comisiones y gastos financieros	94,904	96,263
Resultado cambiario, neto	(426,603)	323,934
Participación en asociadas	-0	15,00
	2,249,800	1,717,594
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	552,812	186,997

		330,0			129,0
Impuestos (beneficio) a la utilidad	72		58		
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		222,740		57,939	
Otros resultados integrales:					
Utilidad por conversión de moneda extranjera, que será reclasificada posteriormente a resultados		327		2,549	
Ganancias (pérdidas) por remedición de obligaciones por beneficios definidos, que no será reclasificada posteriormente a resultados	4	19,41	3	42,55	
		19,74		45,10	
	1		2		
Resultado integral consolidado del año		$ 242,481		$ 103,041	

(Continúa)

	2022	202 1
Utilidad (pérdida) consolidada del año atribuible a:		
		$ 63,0
Participación controladora	$ 217,373	31
Participación no controladora	5,367	(5,092)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad (pérdida) consolidada del año		$ 222,740		$ 57,939
Resultado integral consolidado del año atribuible a:				
Participación controladora		$ 237,114		$ 108,133
Participación no controladora		5,367		(5,092)
Resultado integral consolidado del año		$ 242,481		$ 103,041
Utilidad (pérdida) por acción:				
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)		$ 0.44		$ 0.13
Utilidad (pérdida) integral básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)		$ 0.48		$ 0.22
Promedio ponderado de acciones en circulación	,988	495,881		495,881,988

(Concluye)

En este contexto, al cierre del 2022, se presentaron los siguientes eventos significativos (Adicionalmente podría referirse a la sección: *2) La Compañía, a) Historia y Desarrollo de la Compañía*.

Resumen de Resultados - IFRS (Expresados en millones de pesos)	2022		2021		Var%
	NIIF 16	%	$	%	
Ingresos Totales	**9,078.0**	100.0	**7,406.7**	100.0	22.6
Hoteles Propios y Arrendados					
Ingresos	4,429.9	100.0	3,371.7	100.0	31.4
Costo Directo	3,481.9	78.6	2,624.2	77.8	32.7
Contribución	948.0	21.4	747.5	22.2	26.8
Administración					
Ingresos	1,576.0	100.0	1,026.9	100.0	53.5
Costo Directo	663.4	42.1	674.8	65.7	(1.7)
Contribución	912.7	57.9	352.1	34.3	159.2
Propiedades Vacacionales					
Ingresos	2,994.5	100.0	2,919.6	100.0	2.6
Costo Directo	2,553.8	85.3	2,320.1	79.5	10.1
Contribución	440.7	14.7	599.5	20.5	(26.5)
Otros Negocios					
Ingresos	77.6	100.0	88.5	100.0	(12.4)
Costo Directo	27.2	35.1	39.3	44.4	(30.7)
Contribución	50.3	64.9	49.2	55.6	2.3
Gastos Corporativos	671.1	7.4	616.3	8.3	8.9
Depreciación y amortización	878.3	9.7	897.2	12.1	(2.1)
Deterioro de activos	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Otros (Ingresos) y Gastos	(23.6)	(0.3)	(19.1)	(0.3)	23.5
Otros Ingresos	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de operación	**825.9**	**9.1**	**253.9**	**3.4**	**225.3**
EBITDA	**1,704.2**	**18.8**	**1,151.1**	**15.5**	**48.1**
Operaciones Especiales	**(141.2)**	**(1.6)**	**201.2**	**2.7**	**na**
EBITDA	**1,563.0**	**17.2**	**1,352.3**	**18.3**	**15.6**

Nota: las cifras del Reporte Anual 2022 de la Entidad fueron reclasificadas en algunos rubros con respecto a los Reportes Anuales de años anteriores y Estados Financieros auditados.

Ingresos totales 2022 - 2021

Los ingresos totales de la Compañía incrementaron en un 22.6% de $7,406.7 M en el 2021 a $9,078.0 en el 2022. La mayoría de los segmentos de negocios presentaron una recuperación, derivado del levantamiento de las restricciones de aforo, así como el avance de vacunación y la reactivación de actividades de forma paulatina.

Durante 2022 y principalmente en el primer trimestre, continuamos operando nuestros hoteles de acuerdo con las disposiciones de los semáforos epidemiológicos federales y estatales, con servicios limitados de acuerdo con las restricciones en aforos determinados por las autoridades sanitarias y cumpliendo protocolos de higiene y seguridad que han sido reforzadas bajo los más estrictos estándares. A partir de septiembre 2022, los Estados dejaron de publicar aforos, restricciones, y se liberó el uso de cubrebocas en áreas cerradas

2022 fue un año en el que continuamos operando con afectaciones relacionadas a la pandemia (Omicron). Sin embargo, durante el segundo semestre observamos una recuperación mayor a la proyectada.

Conforme fue avanzando el año 2022 se fue observando una mejoría en los resultados de la compañía y en particular durante el cuarto trimestre. En 2022 se generó un EBITDA comparable de $1,704.2 millones, 48.1% mayor al del año anterior . El EBITDA fue liderado por los hoteles en destinos de playa, etiquetados como Resorts y seguido por la unidad de negocio de Propiedades Vacacionales (Lealtad), principalmente. Los hoteles de ciudad continuaron mostrando una clara mejoría durante el cuarto trimestre, en particular los de categoría Upscale & Luxury seguidos por los hoteles Midscale & Economy. Desde que inició el proceso de vacunación contra el Covid-19 en varios países del mundo incluyendo México, se apreció un desplazamiento importante de viajeros hacia los destinos de playa, buscando espacios, sana distancia y calidad de vida permitiéndoles al mismo tiempo cumplir con sus compromisos de manera remota a través de las diversas plataformas electrónicas, lo cual impulso los factores de ocupación de los hoteles Resort, incluso por arriba de los observados en 2019 previo a la pandemia.

Los hoteles en 2022 continúan clasificados en tres grupos para poder medir su desempeño de manera más precisa, estos son:

Resorts

Continuamos con un extraordinario desempeño en este segmento. La tarifa efectiva (RevPAR) se incrementó en un 35% contra el año anterior y 57% en comparación con 2019. Los “resorts” capitalizaron mayores ingresos con un mejor flujo operativo *(flowthrough)* de 75% para alcanzar márgenes de operación arriba del 43%, mejorando 7 pp (puntos porcentuales) contra el año anterior.

Hoteles Upscale & Luxury

Apalancados con un mejor desempeño en el segundo semestre del año, el segmento de “Upscale & Luxury”
alcanzó un incremento de (RevPAR) del 62% contra el año anterior y 10% comparado con 2019.

Hoteles Midscale & Economy

El segmento de “Midscale & Economy” tuvo un extraordinario cuarto trimestre (11% por arriba del 2019). Gracias a estos resultados el RevPAR del año en el segmento creció 42%, quedando solamente 2% por debajo del 2019. Al igual que en “Upscale & Luxury”, en este segmento controlamos a través de nuestros canales propios arriba del 80% de los cuartos generados. El flujo operativo *(flowthrough)* de este grupo de hoteles fue de un 62%, lo que nos permitió mejorar los márgenes de operación en 8 pp en comparación con el 2021.

Hoteles propios y arrendados 2022 – 2021

El 2022 registró una mejora en la tarifa promedio disponible resultando en una tarifa efectiva (Revenue Per Available Room-RevPAR) de 43% mayor en comparación con el año anterior debido principalmente a los factores mencionados anteriormente. Cabe recordar que este mismo indicador fue 14% mayor al generado en 2019, previo a la pandemia.

Hoteles propios incluye los ingresos y costos y gastos derivados de la operación de los hoteles propios y arrendados que opera la Compañía. Este segmento registró un aumento en ingresos de Hoteles Propios y Arrendados del 31.4%, $4,429.9 millones en el 2022 versus $3,371.7 millones en el 2021.

Los Costos Departamentales de los hoteles propios y arrendados por la Compañía consisten en los salarios relacionados con el personal de cuartos., costos de alimentos y de bebidas, así como otros gastos, como comisiones a agencias, cargos por reservaciones y servicios de utilería de cuartos y de lavandería. Desde el 1° de enero de 2019, los arrendamientos de inmuebles son registrados en el Resultado Integral de Financiamiento como lo indica la NIIF-16. Los costos y gastos Departamentales equivalen a $3,481.9 millones para el 2022, por lo que representaron un incremento del 32.7% comparado con los $2,624.2 millones que representaron para el mismo período de 2021. El resultado Departamental (ingresos menos costos y gastos departamentales) fueron de $948.0 millones para 2022, por lo que representaron una recuperación de 26.8% en comparación con los $747.5 millones para el período comparable de 2021.

Los Gastos Generales relacionados con los hoteles propios y rentados de la Compañía consisten en gastos administrativos, de mantenimiento y energía, impuestos sobre la propiedad, pago de primas de seguros, pagos de honorarios de auditores y asesores jurídicos. En suma, estos gastos aumentaron en 29.2%, $1,105.5 millones durante 2022 en comparación con los $855.8 millones durante 2021. Los principales incrementos se presentaron en los rubros de energéticos, mantenimiento y comisiones a agencias como resultado del incremento en la operación. Otro rubro que presentó un importe considerable pero con un decremento del 27.1% en comparación al año anterior fueron los gastos en ventas, promoción y anuncios, este gasto fue de $140.2 millones en 2022 en comparación a los $192.3millones del año anterior

Administración 2022 - 2021

El negocio de administración considera los servicios de administración de hoteles, licencia de marca y franquicia y *call center* correspondientes a los hoteles operados por Posadas.

Por la adopción de NIIF, se eliminaron las operaciones intercompañías como: comisiones de administración que se registran como gasto en hoteles propios y arrendados, que después se convierten en ingresos para el segmento de administración hotelera.

Los ingresos en 2022 se incrementaron 53.5% en comparación con el 2021, obteniendo $1,026.9 millones en el 2021, en comparación con $1,576.0 millones en 2022.

Los costos directos y gastos corporativos relacionados con el rubro de Administración de Hoteles, Marcas y Otros incluyen principalmente, los costos y gastos de sus ventas corporativas, así como operaciones hoteleras. Estos costos y gastos disminuyeron en 1.7% a $663.4 millones en comparación con el mismo período de 2021 en el que representaron $674.8 millones. Para mayor detalle de las eliminaciones, se debe consultar la nota 25, de Información de segmentos de Negocio, de los Estados Financieros consolidados auditados.

A nivel sistema en 2022, incluyendo los hoteles propios, arrendados, administrados y franquiciados, se observó una mejora en la tarifa promedio y en ocupación resultando en un incremento en tarifa efectiva de 43%, alcanzando $1,172 en 2022.

Resorts, Upscale & Luxury y Midscale & Economy. Los dos últimos grupos se refieren a hoteles de ciudad. Para Resorts, 2021 fue un año con un excelente desempeño, la tarifa disponible fue de $7,248 con una ocupación promedio de 76% resultando en una tarifa efectiva de $5,502, lo que representó una mejora del 35% comparada con el año anterior y 57% mejor que en 2019. Para los hoteles Upscale & Luxury, el resultado fue una tarifa disponible de $2,328 con una ocupación de 60% arrojando una tarifa efectiva de $1,398, 62% mejor que en 2021 y 10% en 2019. Los hoteles Midscale & Economy tuvieron un desempeño similar al grupo anterior con una tarifa disponible de $1,106, una ocupación de 62% y una tarifa efectiva de $683 resultando en una mejora de 42% contra 2021 pero aun 2% por debajo de 2019. Cabe recordar que para los tres grupos de hoteles se mostró una clara tendencia alcista secuencialmente, observada trimestre a trimestre.

Durante el 2022, la compañía inicio operaciones de 6 nuevos hoteles y dejó de operar 3 los cuales se enlistan en: *1) Información general, b) Resumen Ejecutivo* de este reporte anual.

Propiedades vacacionales (Lealtad) 2022 - 2021

Este segmento incluye principalmente los ingresos derivados de la comercialización de: propiedades vacacionales: Fiesta Americana Vacation Club (FAVC), Live Aqua Residence Club (LARC), y planes vacacionales (KIVAC Travel Suite, Viaja Plus y Fiesta Americana Vacation Club Access),así como los del programa de lealtad.

Los ingresos de Productos Vacacionales aumentaron 2.6% de $2,919.6 millones en 2021 a $2,994.5 millones en 2022. Los productos de Lealtad en conjunto contribuyeron con el 35% de ocupación hotelera de todo el sistema de hoteles generando 2.2 millones de cuartos noche a través de canales directos.

Los gastos de Productos Vacacionales incluyen principalmente: gastos relacionados con las ventas, financiamiento, administración, mercadotecnia, cobranza, nómina incluyendo energéticos y seguros, intercambios hoteleros y gastos de la operación de nuestros destinos. Estos costos aumentaron en 10.1%, de $2,320.1 millones en 2021 a $2,553.8 millones para el mismo período de 2022.

Por otro lado, el margen de contribución NIIF fue de 14.7%, nivel inferior en comparación con el año anterior de 20.5%, esto derivado principalmente por el cambio en la mezcla de productos vendidos del programa tradicional de FAVC a FAVC Access.

Al 31 de diciembre de 2022 el perfil de la cartera de los productos vacacionales con un valor de $6,488, representando un aumento del 5% en comparación con el mismo periodo del año anterior, esta se encuentra dentro del plazo regular de cobranza a menos de 90 días.

Otros negocios 2022 - 2021

Este segmento presenta las operaciones de terceros correspondientes a las unidades de negocio Konexo y Conectum, con la finalidad de medir la gestión de estos de manera independiente.

Gastos corporativos 2022 - 2021

Los gastos corporativos de la Compañía incluyen gastos como salarios, gastos administrativos, honorarios por asesoría jurídica o pago de derechos en ejecución de las reestructuras corporativas, así como diversos pagos relacionados con sus departamentos financieros, de recursos humanos corporativos y tecnología, así como de la Dirección General. Los gastos corporativos en el 2022 representaron $671.1 millones, lo que representó un incremento de 8.9% en comparación con los $616.3 millones para el mismo período de 2021, esto debido en parte a la reestructura organizacional realizada en diciembre 2022 con un costo cercano a $80 millones. En porcentaje de los ingresos de la Compañía, los gastos corporativos representaron 7.4% de sus ingresos totales en 2022, 0.9 pp menor que el año anterior debido al incremento en la base de ingresos.

Depreciación, amortización, arrendamiento de inmuebles y deterioro 2022 - 2021

Grupo Posadas tuvo gastos por depreciación, amortización y arrendamiento de bienes inmuebles por una cantidad equivalente a $899.2 millones en 2022, esto representó un decremento de 1.9% en comparación con los $916.3 millones que se erogaron por este concepto en el período comparable de 2021.

Resultado de operación 2022 - 2021

El resultado de operación de Grupo Posadas consolida los ingresos de sus líneas de hoteles propios, administración de hoteles, marcas y otros, Propiedades Vacacionales (Lealtad) y otras líneas de negocios y deduce sus gastos corporativos y gastos por depreciación, amortización, arrendamiento de bienes inmuebles y deterioro de activos. El resultado por operaciones consolidadas fue una utilidad de $825.9 millones para el 2022, 2.5 veces mayor a la reportada en 2021.

Resultado integral de financiamiento 2022 - 2021

Concepto *(Cifras en miles de pesos)*	**2022**	**2021**
Intereses ganados	(59,783)	(16,988)
Intereses devengados	337,949	227,036
Pérdida (Util.) cambiaria	(319,404)	264,363
(Utilidad) Perdida en Cambios Arrendamientos	(107,199)	59,571
Intereses Devengados Arrendamientos	293,402	346,826
Otros gastos (productos) financieros	(26,783)	(653,952)
Otros Gastos Financieros	13,715	26,197
Total RIF	**131,897**	**253,054**

El resultado financiero global de la Compañía fue de $131.9 millones para el 2022, un decremento cuando se le compara con los $253.1 millones de 2021. Los gastos por intereses se incrementaron en 68.9% a $337.9 millones en 2022, en comparación a los $227.0 millones del periodo comparable de 2021, esto como resultado de la reestructura financiera concluida en diciembre 2021 en la cual se acordó pagar intereses sobre los Senior Notes del 4% para el año 1, para más detalle ver la nota 15 f del Dictamen. Los efectos cambiarios relacionados con las operaciones de Posadas se tradujeron en una utilidad de $426.5 millones en 2022, en comparación con la pérdida cambiaria de $323.9millones en 2021, ya que el peso mexicano se apreció 3.1% en comparación con el 2021, tipo de cambio de fin de periodo menos tipo de cambio de inicio del periodo.

Al cierre de 2022, la cobertura de intereses netos a EBITDA y con el efecto de la NIIF 16 fue de 3.1 veces, muy favorable comparado con la cobertura reportada en el 2021.

Ingresos de las operaciones discontinuas, impuesto sobre la renta neto 2022 – 2021

La Compañía registró un impuesto de $330.1 millones en 2022 y $129 millones en 2021 como consecuencia del ISR generado por el resultado de operación con utilidad para ambos ejercicios.

Este rubro esta descrito en el Dictamen de los auditores externos adjunto Nota 16 y en el apartado *3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes.*

Resultado neto mayoritario 2022 - 2021

Nuestros estados financieros de acuerdo al Dictamen reportan una utilidad consolidada atribuible a la participación controladora de $217.4 millones para el 2022, 3.4 veces mayor que la del año anterior.

Situación financiera 2022 - 2021

El saldo en caja al 31 de diciembre de 2022 fue de $1,938.9 millones (equivalentes a US$100 millones), de los cuales $184.9 millones se encuentran como efectivo restringido.

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 ascienden a $17,948.8 millones (US$927.0 millones).

Las principales partidas de uso de efectivo fueron, entre otras, los gastos de capital, intereses de la deuda e impuestos.

En junio de 2022, concluimos la reestructuración integral de nuestra deuda, llevando a cabo el intercambio de las Senior Notes 2022, por unas nuevas notas con vencimiento en 2027 por un importe de US$393,235,022 (incluyendo una prima pagadera en capital). Para más detalle consultar la sección: *3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes*)

Al cierre de 2022 la deuda total se ubicó en $7,478 millones neto de gastos de emisión (US$400 millones), mientras que la deuda neta de acuerdo con NIIF fue de $5,539 millones, la razón de Deuda Neta a EBITDA fue de 5.5 veces mientras que el año anterior fue 7.0 incluyendo IFRS 16 arrendamientos.

La mezcla de la Deuda Total al cierre del 2022 era la siguiente: casi 100% a largo plazo, 98% en USD y 100% en tasa fija y garantizada con la mayoría de los activos relevantes de la compañía como se describe al inicio de este Reporte Anual.

Al concluir este ejercicio, la agencia S&P Global ratificó nuestra calificación corporativa a “B-“.

d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía

i) Resultados de Operación

2021 - 2020

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
Comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
Información de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)

Estados Consolidados de Resultado Integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos)

	2021	2020
Operaciones continuas:		
	$	$
Ingresos	7,406,734	5,225,743
	5,	4,6
Costo de ventas	502,143	45,322
Utilidad bruta	1,904,591	580,421
Gastos de administración	855,781	767,998
Gastos de venta y desarrollo	192,261	131,722
Depreciación, amortización y arrendamiento	916,330	925,518
Descuentos sobre rentas	(261,588)	(211,577)
Deterioro de inmuebles y plataformas tecnológicas	-	55,000
Otros ingresos, neto	(253,243)	(87,871)
Gasto por intereses	573,863	1,140,053
Ingreso por intereses	(16,988)	(31,754)
Ingresos extraordinarios, neto	(724,019)	-
Comisiones y gastos financieros	96,263	82,509
Resultado cambiario, neto	323,934	240,767
	1	
Participación en asociadas	5,000	-
	1,717,594	3,012,365
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	186,997	(2,431,944)
	1	(29
Impuestos (beneficio) a la utilidad	29,058	3,947)
Utilidad (pérdida) por operaciones continuas	57,939	(2,137,997)
Operaciones discontinuas:		

Utilidad de operaciones discontinuas	-	-
Utilidad (pérdida) consolidada del año	57,939	(2,137,997)
Otros resultados integrales:		
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda extranjera, que será reclasificada posteriormente a resultados	2,549	5,693
Remedición de obligaciones por beneficios definidos, que no será reclasificada posteriormente a resultados	2,553	(14,827)
	5,102	(9,134)
Resultado integral consolidado del año	$ 103,041	$ (2,147,131)

(Continúa)

	2021	2020
Utilidad (pérdida) consolidada del año atribuible a:		
Participación controladora	$ 63,031	$ (2,118,681)
Participación no controladora	(5,092)	(19,316)
Utilidad (pérdida) consolidada del año	$ 57,939	$ (2,137,997)
Resultado integral consolidado del año atribuible a:		
Participación controladora	$ 108,133	$ (2,127,815)
Participación no controladora	(5,092)	(19,316)
Resultado integral consolidado del año	$ 103,041	$ (2,147,131)
Utilidad (pérdida) por acción:		
De operaciones continuas		

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	$ 0.13	$ (4.27)
De operaciones continuas -		
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	$ 0.22	$ (4.29)
Promedio ponderado de acciones en circulación	$ 495,881,988	$ 495,881,988

(Concluye)

En este contexto, al cierre del 2021, se presentaron los siguientes eventos significativos (Adicionalmente podría referirse a la sección: *2) La Compañía, a) Historia y Desarrollo de la Compañía*.

Resumen de Resultados - IFRS (Expresados en millones de pesos)	2021		2020		Var%
	NIIF 16	%	$	%	
Ingresos Totales	**7,406.7**	100.0	**5,225.7**	100.0	41.7
Hoteles Propios y Arrendados					
Ingresos	2,181.6	100.0	1,494.4	100.0	46.0
Costo Directo	1,550.8	71.1	1,480.8	99.1	4.7
Contribución	630.8	28.9	13.6	0.9	4,547.4
Administración					
Ingresos	1,026.9	100.0	546.8	100.0	87.8
Costo Directo	649.6	63.3	726.7	132.9	(10.6)
Contribución	377.3	36.7	(179.8)	(32.9)	Na
Propiedades Vacacionales					
Ingresos	4,092.8	100.0	3,070.3	100.0	33.3
Costo Directo	3,328.5	81.3	2,492.8	81.2	33.5
Contribución	764.3	18.7	577.4	18.8	32.4
Otros Negocios					
Ingresos	105.4	100.0	114.3	100.0	(7.7)
Costo Directo	371.2	352.1	267.1	233.8	39.0
Contribución	(265.8)	(252.1)	(152.8)	(133.8)	73.9
Gastos Corporativos	360.6	4.9	361.4	6.9	(0.2)
Depreciación y amortización	897.2	12.1	914.8	17.5	(1.9)
Deterioro de activos	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Otros (Ingresos) y Gastos	(206.2)	(2.8)	(17.5)	(0.3)	1,078.9
Otros Ingresos	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de operación	**455.1**	**6.1**	**(1,000.4)**	**(19.1)**	na
EBITDA	**1,352.3**	**18.3**	**(85.6)**	**(1.6)**	**na**

Nota: las cifras del Reporte Anual 2021 de la Entidad fueron reclasificadas en algunos rubros con respecto a los Reportes Anuales de años anteriores y Estados Financieros auditados.

Ingresos totales 2021 - 2020

Los ingresos totales de la Compañía incrementaron en un 41.7% de $5,225.7 M en el 2020 a $7,406.7 M en el 2021. La mayoría de los segmentos de negocios presentaron una recuperación, derivado del levantamiento de las restricciones de vuelo a nivel mundial así como el avance de vacunación y la reactivación de actividades de forma paulatina.

Durante 2021, continuamos operando nuestros hoteles de acuerdo con las disposiciones de los semáforos epidemiológicos federales y estatales, con servicios limitados de acuerdo a las restricciones en aforos determinados por las autoridades sanitarias y cumpliendo protocolos de higiene y seguridad que han sido reforzadas bajo los más estrictos estándares.

2021 fue un año en el que la incertidumbre económica y de salud permanecieron como una constante, por lo que nuestra prioridad fue y sigue siendo mantener la liquidez de la empresa.

Para anclar la posición de caja, en el mes de marzo se contrató un crédito con garantía real con GBM por $450 millones de pesos. Los recursos de dicho crédito se utilizaron mayormente para el pago de la octava anualidad del acuerdo con el SAT de 2017. Dicho crédito se prepagó anticipadamente en el mes de octubre.

En la misma línea, reconfiguramos nuestro portafolio de hoteles, a través de las siguientes acciones:

- En marzo realizamos la venta del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo, mismo que seguimos operando.
- El 29 de septiembre de 2021, enajenamos nuestra participación del 12.5% en el fideicomiso de inversión del proyecto en desarrollo de la Rivera Maya. Esta transacción complementó la terminación anunciada el 8 de julio de 2021, del contrato de operación de los hoteles en dicho proyecto.
- El 15 de agosto del 2021, se realizó la terminación anticipada del contrato de arrendamiento del hotel Grand Fiesta Americana Puerto Vallarta.

Conforme fue avanzando el año 2021 se fue observando una mejoría en los resultados de la compañía y en particular durante el cuarto trimestre, esto acompañado de la evolución de las restricciones establecidas con base en los semáforos epidemiológicos. En 2021 se generó un EBITDA mayor al del año anterior en $1,438 millones para registrar una generación de flujo de efectivo de $1,352 millones. El EBITDA fue liderado por los hoteles en destinos de playa, etiquetados como Resorts y seguido por la unidad de negocio de Propiedades Vacacionales (Lealtad), principalmente. Los hoteles de ciudad mostraron una clara mejoría durante el cuarto trimestre, en particular los de categoría Upscale & Luxury seguidos por los hoteles Midscale & Economy. Desde que inició el proceso de vacunación contra el Covid-19 en varios países del mundo incluyendo México, se apreció un desplazamiento importante de viajeros hacia los destinos de playa, buscando espacios, sana distancia y calidad de vida permitiéndoles al mismo tiempo cumplir con sus compromisos laborales de manera remota a través de las diversas plataformas electrónicas, lo cual impulso los factores de ocupación de los hoteles Resort, incluso por arriba de los observados en años previos a la pandemia.

Hoteles propios y arrendados 2021 – 2020

El 2021 registró una mejora en la tarifa promedio disponible resultando en una tarifa efectiva (Revenue Per Available Room-RevPAR) de 77% en comparación con el año anterior debido principalmente a los factores mencionados anteriormente. Cabe recordar que este mismo indicador continúo siendo 20% inferior al generado en 2019, previo a la pandemia.

Hoteles propios incluye los ingresos y costos y gastos derivados de la operación de los hoteles propios y arrendados que opera la Compañía. Este segmento registró un aumento en ingresos de Hoteles Propios y Arrendados del 46.0%, $1,494.4 millones en el 2020 versus $2,181.6 en el 2021.

Desde el punto de vista operativo se atribuye a que los hoteles tuvieron un incremento en tarifa, en ocupación resultando en una tarifa efectiva de 77% mayor, es decir de $518.3 en 2020 a $916 en 2021.

Los Costos Departamentales de los hoteles propios y arrendados por la Compañía consisten en los salarios relacionados con el personal de cuartos., costos de alimentos y de bebidas, así como otros gastos, como comisiones a agencias, cargos por reservaciones y servicios de utilería de cuartos y de lavandería. Desde el 1° de enero de 2019, los arrendamientos de inmuebles son registrados en el Resultado Integral de Financiamiento como lo indica la NIIF-16. Los costos y gastos Departamentales equivalen a $1,550.8 millones para el 2021, por lo que representaron un incremento del 4.7% comparado con los $1,480.8 millones que representaron para el mismo período de 2020. El resultado Departamental (ingresos menos costos y gastos departamentales) fueron de $630.8millones para 2021, por lo que representaron una recuperación de 4,547.4% en comparación con los $13.6 millones para el período comparable de 2020.

Los Gastos Generales relacionados con los hoteles propios y rentados de la Compañía consisten en gastos administrativos, de mantenimiento y energía, impuestos sobre la propiedad, pago de primas de seguros, pagos de honorarios de auditores y asesores jurídicos. En suma, estos gastos aumentaron en 11.4%, $855.8 millones durante 2021 en comparación con los $768 millones durante 2020. Los principales incrementos se presentaron en los rubros de energéticos, mantenimiento y comisiones a agencias como resultado del incremento en la operación y también en honorarios profesionales por concepto de la reestructura de los Senior Notes con vencimiento en 2022 que se ha comentado anteriormente. Otro rubro que presentó un incremento del 46.0% en adición a lo anterior fueron los gastos en ventas, promoción y anuncios, este gasto ascendió a $192.3 millones en 2021 en comparación a los $131.7 millones del año anterior

Administración 2021 - 2020

El negocio de administración considera los servicios de administración de hoteles, licencia de marca y franquicia, así como los del programa de lealtad y *call center* correspondientes a los hoteles operados por Posadas.

Por la adopción de NIIF, se eliminaron las operaciones intercompañías como: comisiones de administración que se registran como gasto en hoteles propios y arrendados, que después se convierten en ingresos para el segmento de administración hotelera.

Los ingresos en 2021 incrementaron 87.8% en comparación con el 2020, obteniendo $546.8 millones en el 2020, en comparación con $1,026.9 millones en 2021.

Los costos directos y gastos corporativos relacionados con el rubro de Administración de Hoteles, Marcas y Otros incluyen principalmente, los costos y gastos de sus ventas corporativas, así como operaciones hoteleras. Estos costos y gastos disminuyeron en 10.6% a $649.6 millones en comparación con el mismo período de 2020 en el que representaron $726.7 millones. Para mayor detalle de las eliminaciones, se debe consultar la nota 25, de Información de segmentos de Negocio, de los Estados Financieros consolidados auditados.

A nivel sistema en 2020, incluyendo los hoteles propios, arrendados, administrados y franquiciados, se observó una mejora en la tarifa promedio, en ocupación resultando en un incremento en tarifa efectiva de 77%, alcanzando de $834 en 2021.

Los hoteles en 2021 se han clasificado en tres grupos para poder medir su desempeño de manera más precisa, estos grupos son Resorts, Upscale & Luxury y Midscale & Economy. Los dos últimos grupos se refieren a hoteles de ciudad. Para Resorts, 2021 fue un año con un excelente desempeño, la tarifa disponible fue de $5,833 con una ocupación promedio de 66% resultando en una tarifa efectiva de $3,845, lo que representó una mejora del 105% comparada con el año anterior y 17% mejor que en 2019. Para los hoteles Upscale & Luxury, el resultado fue una tarifa disponible de $1,909 con una ocupación de 45% arrojando una tarifa efectiva de $860, 81% mejor que en 2020 pero aun 33% debajo de la tarifa efectiva registrada en 2019. Los hoteles Midscale & Economy tuvieron un desempeño similar al grupo anterior con una tarifa disponible de $948, una ocupación de 50% y una tarifa efectiva de $479 resultando en una mejora de 64% contra 2020 pero aun 31% por debajo de 2019. Cabe recordar que para los tres grupos de hoteles se mostró una clara tendencia alcista secuencialmente, observada trimestre a trimestre.

Durante el 2021, la compañía inicio operaciones de 9 nuevos hoteles, los cuales se enlistan en la página 7 de este reporte anual y dejó de operar los siguientes 4 (Grand Fiesta Americana Puerto Vallarta, Fiesta Inn Toluca Aeropuerto, Gamma Cancún Centro y One Tuxtla Gutiérrez).

En enero 2021 se realizó el cierre temporal del hotel One Guadalajara Centro Histórico y Fiesta Inn Express Puebla Explanada, este último abrió sus puertas nuevamente en enero 2022.

Para más detalle ver la sección: *1) Información general, b) Resumen Ejecutivo.*

Propiedades vacacionales (Lealtad) 2021 - 2020

Este segmento incluye principalmente los ingresos derivados de la comercialización de: propiedades vacacionales: Fiesta Americana Vacation Club (FAVC), Live Aqua Residence Club (LARC), y planes vacacionales (KIVAC Travel Suite, Viaja Plus y Fiesta Americana Vacation Club Access – antes: Re_Set).

Los ingresos de Productos Vacacionales aumentaron 33.3% de $3,070.3 millones en 2020 a $4,092.8 millones en 2021, representando un incremento del 33.3%. Al 31 de diciembre de 2021, el resultado de Propiedades Vacacionales (Lealtad), fue la generación de 313,832 cuartos noche, que dio $617.9 millones de ingresos hoteleros.

Los gastos de Productos Vacacionales incluyen principalmente: gastos relacionados con las ventas, financiamiento, administración, mercadotecnia, cobranza, nómina incluyendo energéticos y seguros, intercambios hoteleros y gastos de la operación de nuestros destinos. Estos costos aumentaron en 33.5%, de $2,492.8 millones en 2020 a $3,328.5 millones para el mismo período de 2021.

Por otro lado, el margen de contribución NIIF fue de 18.7%, nivel similar en comparación con el año anterior.

Al 31 de diciembre de 2021 el perfil de la cartera de los productos vacacionales con un valor de $6,190, representando un aumento en comparación con el mismo periodo del año anterior, esta se encuentra dentro del plazo regular de cobranza a menos de 90 días.

Otros negocios 2021 - 2020

Este segmento presenta las operaciones de terceros correspondientes a las unidades de negocio Konexo y Conectum, con la finalidad de medir la gestión de estos de manera independiente.

Gastos corporativos 2021 - 2020

Los gastos corporativos de la Compañía incluyen gastos como salarios, gastos administrativos, honorarios por asesoría jurídica o pago de derechos en ejecución de las reestructuras corporativas, así como diversos pagos relacionados con sus departamentos financieros, de recursos humanos corporativos y tecnología, así como de la Dirección General. Los gastos corporativos en el 2021 representaron $360.6 millones, lo que representó un decremento marginal de 0.2% en comparación con los $361.4 millones que este rubro representó para el mismo período de 2020. En porcentaje de los ingresos de la Compañía, los gastos corporativos representaron 4.9% de sus ingresos totales en 2021, 2.0 pp menor que el año anterior.

Depreciación, amortización, arrendamiento de inmuebles y deterioro 2021 - 2020

Grupo Posadas tuvo gastos por depreciación, amortización y arrendamiento de bienes inmuebles por una cantidad equivalente a $897.2 millones en 2021, esto representó un decremento de 1.9% en comparación con los $914.8 millones que se erogaron por este concepto en el período comparable de 2020.

Resultado de operación 2021 - 2020

El resultado de operación de Grupo Posadas consolida los ingresos de sus líneas de hoteles propios, administración de hoteles, marcas y otros, Propiedades Vacacionales (Lealtad) y otras líneas de negocios y deduce sus gastos corporativos y gastos por depreciación, amortización, arrendamiento de bienes inmuebles y deterioro de activos. El resultado por operaciones consolidadas fue una utilidad de $455.1 millones para el 2021 y una pérdida de $1,000.4 millones para el 2020.

Resultado integral de financiamiento 2021 - 2020

Concepto *(Cifras en miles de pesos)*	**2021**	**2020**
Intereses ganados	(16,988)	(31,754)
Intereses devengados	227,036	729,523
Pérdida (Util.) cambiaria	264,363	113,956
(Utilidad) Perdida en Cambios Arrendamientos	59,571	126,812
Intereses Devengados Arrendamientos	346,826	410,531
Otros gastos (productos) financieros	(653,952)	70,800
Otros Gastos Financieros	26,197	11,708
Total RIF	**253,054**	**1,431,575**

El resultado financiero global de la Compañía fue de $253.1 millones para el 2021, un decremento cuando se le compara con los $1,431.6 millones de 2020. Los gastos por intereses disminuyeron en 68.9%% a $227.0 millones en 2021, en comparación a los $729.5 millones del periodo comparable de 2020, esto como resultado de la reestructura financiera concluida en diciembre 2021, para más detalle ver la nota 15 f del Dictamen. Los efectos cambiarios relacionados con las operaciones de Posadas se tradujeron en una pérdida de $323.9 millones en 2021, en comparación con la pérdida cambiaria de $240.7 millones en 2020, ya que el peso mexicano se deprecio 3.1% en comparación con el 2020, tipo de cambio de fin de periodo menos tipo de cambio de inicio del periodo.

Al cierre de 2021, la cobertura de intereses netos a EBITDA y con el efecto de la NIIF 16 fue de 2.4 veces, muy favorable comparado con la cobertura negativa en el 2020.

Ingresos de las operaciones discontinuas, impuesto sobre la renta neto 2021 – 2020

La Compañía registró un impuesto de $129 millones en 2021 mientras que el año anterior fue un beneficio de $293.9 millones como consecuencia del ISR generado por el resultado de operación con utilidad en 2021 y pérdida en 2020.

Este rubro esta descrito en el Dictamen de los auditores externos adjunto Nota 16 y en el apartado *3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes.*

Resultado neto mayoritario 2021 - 2020

Nuestros estados financieros de acuerdo al Dictamen reportan una utilidad consolidada atribuible a la participación controladora de $63 millones para el 2021 y una pérdida de $2,118.7 millones para el 2020.

Situación financiera 2021 - 2020

El saldo en caja al 31 de diciembre de 2021 fue de $1,960.1 millones (equivalentes a US$95 millones), de los cuales $110.8 millones se encuentran como efectivo restringido.

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 ascienden a $18,244.5 millones (US$886.4 millones).

Las principales partidas de uso de efectivo fueron, entre otras, los gastos de capital e impuestos.

Al cierre del año, concluimos exitosamente la reestructuración integral de nuestra deuda, llevando a cabo el intercambio de las Senior Notes 2022, por unas nuevas notas con vencimiento en 2027 por un importe de US$393,235,022 (incluyendo una prima pagadera en capital). Esto mediante un proceso complejo en donde se estableció un acuerdo con un grupo representativo de tenedores de las antiguas notas, el cual fue ofrecido al resto de los tenedores de la emisión y vinculante a través de un procedimiento judicial denominado “prepackaged Chapter 11”, seguido ante las cortes de los Estados Unidos de América. Para más detalle consultar la sección: *3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes*)

Al cierre de 2021 la deuda total se ubicó en $8,126 millones neto de gastos de emisión (US$406 millones), mientras que la deuda neta de acuerdo a NIIF fue de $6,166 millones, la razón de Deuda Neta a EBITDA fue de 10.8 veces mientras que el año anterior fue negativa incluyendo IFRS 16 arrendamientos.

La mezcla de la Deuda Total al cierre del 2021 era la siguiente: casi 100% a largo plazo, 98% en USD y 100% en tasa fija y garantizada con la mayoría de los activos relevantes de la compañía como se describe al inicio de este Reporte Anual.

Al concluir exitosamente el plan de reestructura, la agencia S&P Global modificó nuestra calificación corporativa a “B-“.

d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía

i) Resultados de Operación

2020 - 2019

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
Comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
Información de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)

Estados Consolidados de Resultado Integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	2020	2019
Operaciones continuas:		
	$	$
Ingresos	5,225,743	9,072,708
	4,645,322,045	6,184,365,960
Costo de ventas		
Utilidad bruta	580,421	2,888,663
Gastos de administración	767,998	1,063,209
Gastos de venta y desarrollo	131,722	252,013
Depreciación, amortización y arrendamiento	925,518	925,599
Descuentos sobre rentas	(211,577)	-
Deterioro de inmuebles y plataformas tecnológicas	55,000	6,200
Otros ingresos, neto	(87,871)	(37,170)
Gasto por intereses	1,140,053	1,004,038
Ingreso por intereses	(31,754)	(95,412)
Comisiones y gastos financieros	82,509	90,623
Resultado cambiario, neto	240,767	(312,140)
Participación en asociadas	-	-
	3,012,365,960	2,896,365,960

(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(2,431,944)	(8,297)
(Beneficio) impuestos a la utilidad	(293,947)	66,304
(Pérdida) utilidad por operaciones continuas	(2,137,997)	(74,601)
Operaciones discontinuas:		
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuas	-	7,191
(Pérdida) utilidad consolidada del año	(2,137,997)	(67,410)
Otros resultados integrales:		
Pérdida por conversión de moneda extranjera, que será reclasificada posteriormente a resultados	5,693	(2,162)
Remedición de obligaciones por beneficios definidos, que no será reclasificada posteriormente a resultados neto de impuestos a la utilidad	(14,827)	(61,867)
	(9,134)	(64,029)
Resultado integral consolidado del año	$ (2,147,131)	$ (131,439)

(Continúa)

	2020	2019
Utilidad (pérdida) consolidada del año atribuible a:		
Participación controladora	$ (2,118,681)	$ (79,859)
Participación no controladora	(19,316)	12,449
(Pérdida) utilidad consolidada del año	$ (2,137,997)	$ (67,410)

Resultado integral consolidado del año atribuible a:		
Participación controladora	$ (2,127,815)	$ (143,888)
Participación no controladora	(19,316)	12,449
Resultado integral consolidado del año	$ (2,147,131)	$ (131,439)
(Pérdida) utilidad por acción:		
De operaciones continuas y operaciones discontinuas -		
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	$ (4.27)	$ (0.16)
De operaciones continuas -		
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	$ (4.29)	$ (0.29)
Promedio ponderado de acciones en circulación	$ 495,881,988	495,881,988

(Concluye)

En este contexto, al cierre del 2020, se presentaron los siguientes eventos significativos (Adicionalmente podría referirse a la sección: *2) La Compañía, a) Historia y Desarrollo de la Compañía*.

Resumen de Resultados – NIIF (millones de pesos)	2020		2019		Var %
	NIIF 16	%	$	%	
Ingresos Totales	5,225.7	100.0	9,072.7	100.0	(42.4)
Hoteles Propios y Arrendados					
Ingresos	1,494.4	100.0	3,735.2	100.0	(60.0)
Costo Directo	1,480.8	99.1	2,778.5	74.4	(46.7)
Contribución	13.6	0.9	956.8	25.6	(98.6)
Administración					
Ingresos	546.8	100.0	1,158.9	100.0	(52.8)
Costo Directo	726.7	132.9	849.7	73.3	(14.5)
Contribución	(179.8)	(32.9)	309.3	26.7	(158.2)
Propiedades Vacacionales					
Ingresos	3,070.3	100.0	3,995.8	100.0	(23.2)
Costo Directo	2,492.8	81.2	3,083.8	77.2	(19.2)
Contribución	577.4	18.8	912.0	22.8	(36.7)
Otros Negocios					
Ingresos	114.3	100.0	182.7	100.0	(37.5)
Costo Directo	267.1	233.8	413.6	226.4	(35.4)
Contribución	(152.8)	(133.8)	(230.9)	(126.4)	(33.8)
Gastos Corporativos	361.4	6.9	403.9	4.5	(10.5)
Depreciación y amortización	914.8	17.5	887.7	9.8	3.0
Deterioro de activos	0.0	0.0	0.0	0.0	na

Otros (Ingresos) y Gastos	(17.5)	(0.3)	(23.3)	(0.3)	(25.0)
Otros Ingresos	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de operación	**(1,000.4)**	**(19.1)**	**678.8**	**7.5**	Na
EBITDA	**(85.6)**	**(1.6)**	**1,566.5**	**17.3**	na

Nota: las cifras del Reporte Anual 2020 de la Entidad fueron reclasificadas en algunos rubros con respecto a los Reportes Anuales de años anteriores y Estados Financieros auditados, de igual forma se adicionaron rubros derivado de la nueva NIIF 16 de arrendamientos y la venta del Fiesta Americana Condesa Cancún. Estas diferencias no representen un riesgo en la interpretación de los usuarios de información.

Ingresos totales 2020 - 2019

Los ingresos totales de la Compañía decrecieron en un 42.4% de $9,072.7 M en el 2019 a $5,225.7 M en el 2020. Todos los segmentos de negocios presentaron deterioro, derivado del impacto de la pandemia de COVID-19, la cual detonó la restricción de vuelos a nivel mundial y la declaración de emergencia sanitaria publicada por el gobierno de México el 31 de marzo de 2020. Las medidas restrictivas tomadas para contener la pandemia afectaron negativamente los resultados de la Compañía.

En 2020 la emergencia sanitaria SARS COVID19 nos llevó a continuar operando nuestros hoteles de acuerdo con las disposiciones de los semáforos epidemiológicos federales y estatales, con servicios limitados de acuerdo a las restricciones en aforos determinados por las autoridades sanitarias. Durante os meses de abril a junio de 2020 la mayoría de los hoteles que opera la compañía permanecieron cerrados y a partir del mes de julio empezaron a reabrir de manera gradual conforme lo permitió el gobierno federal y local a través del resultado de los semáforos epidemiológicos. Nuestros resultados del primer trimestre de 2020 fueron sólidos a pesar del entorno de volatilidad e incertidumbre sobre las perspectivas macroeconómicas del mundo y de México causadas por la pandemia del Covid-19.

La emergencia sanitaria nos llevó al cierre temporal de 160 hoteles de los 187 que operamos; los 27 hoteles que continuaron abiertos cumplieron con las especificaciones determinadas por las autoridades competentes sirviendo actividades esenciales mientras se aplican políticas de higiene y seguridad que han sido reforzadas bajo los más estrictos estándares.

Esto ha tenido un impacto en los resultados operativos durante el periodo de aislamiento que estamos viviendo, por esta razón, estamos realizando estrategias de contención que nos permitan la continuidad del negocio.

Durante los meses de enero y febrero de 2020, los hoteles presentaron sólidos resultados de operación, generando 55% más EBITDA que en los primeros dos meses del año anterior. En la segunda quincena del mes de marzo las reservaciones disminuyeron de tal magnitud ocasionando la recalendarización de las reservas tanto de hoteles como de los programas vacacionales para después.

En el entorno actual, la máxima prioridad sigue siendo la salud de nuestros huéspedes y colaboradores, seguida de una prioridad importante consistente en preservar la liquidez.

La compañía continúa trabajando con proveedores y otros socios para preservar su capital de trabajo, o bien obtener fuentes de financiamiento adicionales.

Hoteles propios y arrendados 2020 – 2019

El 2019 registró una contracción en la tarifa promedio disponible de 1.8% en comparación con el año anterior debido principalmente a los factores mencionados anteriormente.

Hoteles propios incluye los ingresos y costos y gastos derivados de la operación de los hoteles propios y arrendados que opera la Compañía. Este segmento debido a la pandemia mencionada anteriormente sufrió un deterioro en ingresos de Hoteles Propios y Arrendados del 60%, $3,735.2 M en el 2019 versus $1,494.4 millones en el 2020.

Desde el punto de vista operativo se atribuye a que los hoteles tuvieron un decremento en tarifa de 4.3%, en ocupación de 41.2% y en tarifa efectiva de 58.7%, es decir de $1,253 en 2019 a $518.3 en 2020. Para hoteles de ciudad tuvieron un decremento en la tarifa promedio de 14.6% y tarifa efectiva de 66.7%, decreciendo de $1,120 en 2019 a $373 en 2020.

Los hoteles de playa tuvieron un incremento en la tarifa promedio de 3.7% con un decremento en ocupación de 33.8 pp. Todo lo anterior resultó en una tarifa efectiva inferior en 43.4% decreciendo de $1,642 en 2019 a $929 en 2020, en comparación con el año anterior, debido en parte al decremento en el flujo de turistas en los destinos de playa, provenientes principalmente de los Estados Unidos, como resultado de las restricciones impuestas por la pandemia.

Los Costos Departamentales de los hoteles propios y arrendados por la Compañía consisten en los salarios relacionados con el personal de cuartos. Además, incluyen arrendamientos, costos de alimentos y de bebidas, así como otros gastos, como comisiones a agencias, cargos por reservaciones y servicios de utilería de cuartos y de lavandería. Los costos y gastos Departamentales equivalen a $1,480.8 millones para el 2020, por lo que representaron un decremento del 46.7% comparado con los $2,778.5 millones que representaron para el mismo período de 2019. El resultado Departamental (ingresos menos costos y gastos departamentales) fueron de $13.6 millones para 2020, por lo que representaron un decremento de 98.6% en comparación con los $956.8 millones para el período comparable de 2019.

Los Gastos Generales relacionados con los hoteles propios y rentados de la Compañía consisten en gastos administrativos, así como gastos en ventas, promoción y anuncios, de mantenimiento y energía, impuestos sobre la propiedad, pago de primas de seguros, pagos de honorarios de auditores y asesores jurídicos. En suma, estos gastos disminuyeron en 27.8%, $768 millones durante 2020 en comparación con los $1,063.2 millones durante 2019. Esta disminución se atribuyó al cierre de hoteles y la apertura de los mismos de acuerdo al semáforo epidemiológico, así como diversas medidas, como acuerdos con proveedores, un nuevo modelo de operación que nos permitiera detectar eficiencias, enfrentar los obstáculos, priorizar las salidas y poder convertir estos retos en oportunidades generando una disminución en los principales rubros de gastos destacando energéticos, honorarios, comisiones bancarias y arrendamiento de oficinas.

Administración 2020 - 2019

El negocio de administración considera los servicios de administración de hoteles, licencia de marca y franquicia, así como los del programa de lealtad y *call center* correspondientes a los hoteles operados por Posadas.

Por la adopción de NIIF, se eliminaron las operaciones intercompañías como: comisiones de administración que se registran como gasto en hoteles propios y arrendados, que después se convierten en ingresos para el segmento de administración hotelera.

Los ingresos en 2020 disminuyeron 52.8% en comparación con el 2019, obteniendo $546.8 millones en el 2020, en comparación con $1,158.9 millones en 2019.

Los costos directos y gastos corporativos relacionados con el rubro de Administración de Hoteles, Marcas y Otros incluyen principalmente, los costos y gastos de sus ventas corporativas, así como operaciones hoteleras. Estos costos y gastos disminuyeron en 14.5% a $726.7 millones en comparación con el mismo período de 2019 en el que representaron $849.7 millones. Para mayor detalle de las eliminaciones, se debe consultar la nota 25, de Información de segmentos de Negocio, de los Estados Financieros consolidados auditados.

A nivel sistema en 2020, incluyendo los hoteles propios, arrendados, administrados y franquiciados, se observó una disminución en la tarifa promedio de 6.3% y en ocupación de 35.1 pp resultando en un decremento en tarifa efectiva de 56.8%, decreciendo de $891 en 2019 a $385 en 2020.

Para los hoteles de ciudad, a nivel sistema observamos una disminución tanto en la tarifa promedio como en la ocupación de 8.9% y 35.3 pp, respectivamente, resultando en una tarifa efectiva menor en 58.8%. Por otro lado, los hoteles de playa presentaron un decremento en tarifa promedio de 1.0% y en ocupación en 32.3 pp arrojando una tarifa efectiva inferior en 46.3%.

Durante el 2020, la compañía inicio operaciones de 6 nuevos hoteles y dejó de operar 8 (Fiesta Americana Punta Varadero, Fiesta Americana Holguín Costa Verde, Holiday Inn Mérida, Live Aqua Playa del Carmen, one Coatzacoalcos Fórum, Gamma León Universidad, Gamma Ciudad Obregón, FI San Cristóbal).

En enero 2021 se realizó el cierre temporal del hotel Fiesta Inn Express Puebla Explanada y se dejó de operar el hotel Fiesta Inn Toluca Aeropuerto.

Para más detalle ver la sección: *1) Información general, b) Resumen Ejecutivo.*

Propiedades vacacionales 2020 - 2019

Este segmento incluye principalmente los ingresos derivados de la comercialización de: propiedades vacacionales: Fiesta Americana Vacation Club (FAVC), Live Aqua Residence Club (LARC), y planes vacacionales (KIVAC Travel Suite y Fiesta Americana Vacation Club Access – antes: Re_Set).

Los ingresos de Productos Vacacionales disminuyeron de $3,995.8 millones en 2019 a $3,070.3 millones en 2020, representando una caída del 23.2%. Al 31 de diciembre de 2020, el resultado de Propiedades Vacacionales, fue la generación de 287,169 cuartos noche, que dio $363.3 millones de ingresos hoteleros.

Los gastos de Productos Vacacionales incluyen principalmente: gastos relacionados con las ventas, financiamiento, administración, mercadotecnia, cobranza, nómina incluyendo energéticos y seguros, intercambios hoteleros y gastos de la operación de nuestros destinos. Estos costos disminuyeron en 19.2%, de $2,492.8 millones en 2020, en comparación con $3,083.8 millones para el mismo período de 2019.

Por otro lado, el margen de contribución NIIF disminuyo 36.7% en comparación con el año anterior con un 22.8%.

Al 31 de diciembre de 2020 el perfil de la cartera de los productos vacacionales con un valor de $5,939 millones, representando un decremento marginal en comparación con el mismo periodo del año anterior se encuentra dentro del plazo regular de cobranza a menos de 90 días.

Otros negocios 2020 - 2019

Este segmento presenta las operaciones de terceros correspondientes a las unidades de negocio Konexo y Conectum, con la finalidad de medir la gestión de estos de manera independiente.

Gastos corporativos 2020 - 2019

Los gastos corporativos de la Compañía incluyen gastos como salarios, gastos administrativos, honorarios por asesoría jurídica o pago de derechos en ejecución de las reestructuras corporativas, así como diversos pagos relacionados con sus departamentos financieros, de recursos humanos corporativos y tecnología, así como de la Dirección General. Los gastos corporativos (de acuerdo a la Nota 25, de Información de segmentos de Negocio, de los Estados Financieros consolidados auditados) en el 2020 representaron $361.4 millones, lo que representó un decremento de 10.5% en comparación con los $403.9 millones que este rubro representó para el mismo período de 2019. En porcentaje de los ingresos de la Compañía, los gastos corporativos representaron 6.9% de sus ingresos totales en 2020, 2.5 pp mayor que el año anterior.

Depreciación, amortización, arrendamiento de inmuebles y deterioro 2020 - 2019

Grupo Posadas tuvo gastos por depreciación, amortización y arrendamiento de bienes inmuebles por una cantidad equivalente a $914.8 millones en 2020, esto representó un incremento marginal en comparación con los $887.7 millones que se erogaron por este concepto en el período comparable de 2019.

Resultado de operación 2020 - 2019

El resultado de operación de Grupo Posadas consolida los ingresos de sus líneas de hoteles propios, administración de hoteles, marcas y otros, Propiedades Vacacionales y otras líneas de negocios y deduce sus gastos corporativos y gastos por depreciación, amortización, arrendamiento de bienes inmuebles y deterioro de activos. El resultado por operaciones consolidadas fue una pérdida de $1,000.4 millones para el 2020 y una utilidad de $678.8 millones para el 2019.

Resultado integral de financiamiento 2020 - 2019

Concepto *(Cifras en miles de pesos)*	**2020**	**2019**
Intereses ganados	(31,754)	(95,412)
Intereses devengados	729,523	645,357
Pérdida (Utilidad) cambiaria	113,956	(224,266)
Intereses Devengados Arrendamientos	410,531	358,681
(Utilidad) Perdida en Cambios Arrendamientos	126,812	(87,874)
Otros gastos (productos) financieros	70,800	75,613
Otros Gastos Financieros	11,708	15,010
Total RIF	**1,431,575**	**687,109**

El resultado financiero global de la Compañía fue de $1,431.6 millones para el 2020, un incremento cuando se le compara con los $687.1 millones de 2019. Los gastos por intereses aumentaron en 11.5% a $729.5 millones en 2019, en comparación a los $645.3 millones del periodo comparable de 2019. Los efectos cambiarios relacionados con las operaciones de Posadas se tradujeron en una pérdida de $240.7 millones en 2020, en comparación con la utilidad cambiaria de $312.1 millones en 2019, ya que el peso mexicano se deprecio 5.2% en comparación con el 2019, tipo de cambio de fin de periodo menos tipo de cambio de inicio del periodo.

Al cierre de 2020, la cobertura de intereses netos a EBITDA y con el efecto de la NIIF 16 fueron negativas.

Ingresos de las operaciones discontinuas, impuesto sobre la renta neto 2020 – 2019

La Compañía registró una pérdida de $293.9 millones en 2020 mientras que el año anterior fue un impuesto de $66.3 millones como consecuencia de la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. Este rubro esta descrito en el Dictamen de los auditores externos adjunto Nota 16 y en el apartado *3) Información Financiera, c) Informe de Créditos Relevantes.*

Resultado neto mayoritario 2020 - 2019

Nuestros estados financieros de acuerdo al Dictamen reportan una pérdida neta consolidada de $2,118.7 millones para el 2020 y de $79.9 millones para el 2019.

Situación financiera 2020 - 2019

El saldo en caja al 31 de diciembre de 2020 fue de $502 millones (equivalentes a US$25 millones), de los cuales $114 millones se encuentran como efectivo restringido.

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 ascienden a $19,244.1 millones (US$969.5 millones).

Las principales partidas de uso de efectivo fueron, entre otras, los gastos de capital e impuestos.

Al cierre de 2020 la deuda total se ubicó en $8,557 millones neto de gastos de emisión (US$401 millones), mientras que la deuda neta de acuerdo a NIIF fue de $8,055 millones incluyendo los intereses no pagados en 2020 relacionados con las *Senior Notes 2022* (US$404 millones), la razón de Deuda Neta a EBITDA fue negativa incluyendo IFRS 16 arrendamientos.

La mezcla de la Deuda Total al cierre del 2020 era la siguiente: casi 100% a largo plazo, 98% en USD y 100% en tasa fija. La vida promedio de la deuda era de corto plazo y únicamente el 2% era deuda garantizada con un activo inmobiliario.

Cabe recordar que el 30 de junio del 2020 y 30 de diciembre de 2020, se omitió el pago de los intereses exigibles a dichas fechas, como se informó en los eventos relevantes del 25 de junio y 30 de diciembre de 2020. Dicho pasivo se presenta a corto plazo.

Al 31 de diciembre 2020, las calificaciones corporativas son:

- Moody´s: escala global “Ca”.
- S&P: escala global “D”.

Las calificaciones para la emisión de las notas “7.875% Senior Notes 2022” son: Moody´s: “Ca”/ S&P: “D”.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La Compañía opera en una industria intensiva en capital, por lo que requiere fondos significativos para satisfacer sus necesidades de gastos de capital. Históricamente, los fondos para sus necesidades de capital han sido proporcionados por una combinación de fondos provenientes por la generación interna, venta de activos, capital y deuda.

Desde hace algunos años la estrategia de la Compañía consistía en continuar creciendo a través de contratos de administración de hoteles, lo cual implicaba gastos de capital menores. Sin embargo, ciertos inversionistas han preferido celebrar contratos de arrendamiento en donde Posadas asume las obligaciones de mantenimiento y de inversión en equipos, mobiliario, equipamiento operativo y capital de trabajo. Como resultado de estas operaciones, a lo largo de los últimos 3 años hemos podido invertir más de $839 millones de pesos en el mantenimiento y remodelación de nuestros hoteles, tecnología para canales de distribución, así como en la infraestructura tecnológica de Grupo Posadas.

Estas inversiones se realizaron principalmente en Live Aqua Cancún Beach Resort, Fiesta Americana Condesa Cancún, Fiesta Americana Guadalajara, Fiesta Americana Mérida y Grand Fiesta Americana Chapultepec. Adicionalmente, durante 2022, se realizó la remodelación de la alberca del hotel Fiesta Americana Villas Acapulco y se dio inicio a la remodelación de la Fase II de las Villas y del Spa del hotel Grand Fiesta Americana Golf & Spa Los Cabos.

Habitualmente el gasto operativo de la Compañía tiene como fuente ingresos internos, sin embargo, durante 2020 los efectos de la pandemia Covid 19 limitaron la capacidad de generación de ingresos y de la liquidez necesaria para hacer frente a éstos. Durante 2022, se observó una importante recuperación aun cuando la pandemia no había terminado, razón por la cual, los usos de los recursos durante el ejercicio 2022 se ven reflejados en el saldo en caja, disminuyendo en el 2022 a $1,938.9 millones en comparación con $1,960.1 millones en el 2021, cabe recordar que en 2022 se realizó el pago de intereses de los *Senior Notes 2027,* así como el pago del juicio del 2006 ante el SAT por $174 millones, lo cual no ocurrió en el 2021.

Al 31 de diciembre de los años 2022, 2021 y 2020 la deuda financiera se integró como sigue (tasas de intereses vigentes al 31 de diciembre del 2022 - 2020, respectivamente):

Dólares americanos (Miles)	2022	2021	2020
"Senior Notes 2022" a tasa de interés de 7.875%	-	-	7,727,116
Notas "*Senior Notes 2027*" a tasa escalonada del 4% al 8%	7,343,598	7,951,884	

Pesos mexicanos (Miles)			
Préstamo a tasa anual de 9.175%	133,794	156,747	156,539
	7,477,392	**8,108,631**	**7,883,655**
Menos			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	33,830	(23,521)	(7,748,597)
Deuda a largo plazo	**7,443,562**	**8,085,110**	**135,058**

Al 31 de diciembre de 2022 el 100% de la deuda de la Compañía estaba bajo tasa fija. La tasa nominal con impuesto retenido en USD al cierre de 2022 fue de 4.21%.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

A pagar durante	Miles de dólares	Miles de pesos
2024		101,736
2025 y posteriores	US$393,235	7,613,620
Equivalente en miles de pesos		7,715,356
Menos-gastos de emisión de deuda		(271,794)
		$7,443,562

A continuación, se expone un resumen de los detalles de la deuda relevante de la sociedad.

Senior Notes

Al cierre del año, concluimos exitosamente la reestructuración integral de nuestra deuda, llevando a cabo el intercambio de las Senior Notes 2022, por unas nuevas notas con vencimiento en 2027 por un importe de US$393,235,022 (incluyendo una prima pagadera en capital). Esto mediante un proceso complejo en donde se estableció un acuerdo con un grupo representativo de tenedores de las antiguas notas, el cual fue ofrecido al resto de los tenedores de la emisión y vinculante a través de un procedimiento judicial denominado “prepackaged Chapter 11”, seguido ante las cortes de los Estados Unidos de América. El 30 de junio de 2022 se suscribieron US$26,850,570 de Senior Notes con vencimiento en 2027 correspondientes a los tenedores que antes del 14 de junio hicieron una solicitud de intercambio. A su vez se realizó la cancelación parcial por un monto de USD$5,346,298 de Tenedores No Calificados, como consecuencia de las reglas establecidas en el proceso de reestructura. Con estos movimientos la reestructura quedo concluida.

Como antecedente, el 30 de junio de 2015, la Compañía realizó una emisión de deuda por US$350 millones de dólares en notas conocidas como “Senior Notes 2022” a través de la bolsa de valores de Luxemburgo. La intención fue sustituir la emisión de US$310 millones de dólares conocida como “Senior Notes 2017” que mantenía la Entidad al 31 de diciembre de 2014 y por la cual se ofrecieron US$1,060 dólares por cada mil dólares de la emisión previa. Como resultado de la oferta fue posible recomprar US$271.7 millones de dólares del “Senior Notes 2017” equivalentes al 87.63% del principal. Los “Senior Notes 2022” generan intereses del 7.875% anual con vencimiento del principal el 30 de junio de 2022. Los intereses son pagaderos semestralmente, iniciando el 30 de diciembre de 2015. Cabe recordar que en mayo de 2016, se realizó una reapertura por $50 M de dólares con los mismos términos y condiciones de la emisión de 2015.

El 20 de febrero de 2019, de acuerdo a las condiciones estipuladas en el contrato ("*Indenture*") de las notas 7.875% *Senior Notes Due* 2022, la Compañía anunció al mercado a través de la BMV la Oferta ("Offer to Purchase for Cash") para prepagar y cancelar hasta $515 millones de su deuda con vencimiento en 2022. El plazo de la oferta venció el 20 de marzo de 2019 y se liquidó el 22 de marzo de 2019. Después de la oferta de compra en efectivo, el saldo de sus "7.875% Senior Notes Due 2022" es de US$392,605,000.

El 19 de febrero de 2019, se constituyó un fideicomiso en Banco Santander, S. A., con $224 millones derivados de la venta del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, para que en cumplimiento de lo dispuesto en las Senior Notes due 2022 estos recursos se apliquen para el pago de las contraprestaciones establecidas en el Plan de Inversión que se encuentra dentro del propio contrato de fideicomiso. Dicho fideicomiso consideraba cinco proyectos hoteleros y se estimó que la vida del mismo fuera de aproximadamente 12 meses. A la fecha de emisión de este reporte anual, el fideicomiso se había extinguido por cumplimiento de su objeto.

Las principales restricciones y obligaciones de no hacer, establecidas en los contratos de deuda al 31 de diciembre de 2022 son:

- Limitaciones para incurrir en endeudamiento adicional
- Limitaciones para otorgar garantías
- Hacer ciertos pagos e inversiones restringidas
- Obligación de dar en garantía los derechos resultantes de inversiones
- Restricciones en la posibilidad y los términos de venta de activos
- Obligación de destinar el producto neto de la venta de los activos a ciertos fines, tales como el pago de ciertos créditos fiscales identificados o a la recompra de deuda
- Declarar dividendos
- Efectuar ciertas transacciones intercompañías o afiliadas
- Fusionarse con otras entidades y límites al cambio de control
- Obligación de cubrir los impuestos correspondientes a fin de que los acreditantes reciban íntegras las cantidades que hubiesen de recibir si dichos impuestos no se causaren.

Asimismo, los siguientes supuestos constituyen un caso de vencimiento anticipado, entre otros: incumplimiento en el pago de principal e intereses, pago cruzado y aceleración cruzada con cualquier otra deuda financiera, incumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer, declaración o solicitud de quiebra, liquidación o concurso mercantil, entrega de información significativa falsa o incorrecta y cambio de control.

El *Indenture* impone obligaciones y restricciones acostumbradas para este tipo de instrumentos. A continuación, se presenta un desglose de los principales rubros financieros de la Compañía más las subsidiarias actualmente garantes separado de las subsidiarias no garantes (algunas cifras podrían variar por cuestión de redondeo):

Resumen de Resultados (expresado en millones de pesos al 31 de diciembre de 2021)	Grupo Posadas y subsidiaras Garantes			Consolidado		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Ingresos Totales	8,826	7,258	5,054	9,078	7,407	5,226
Deterioro, Depreciación y Amortización	854,336	864	882	884,712	897	915
Arrendamiento	14,482	(242)	(201)	14,482	(242)	(201)
(Pérdida) utilidad neta consolidada	211,321	48	(2,042)	222,740	58	(2,138)
Total Activos	17,367	17,645	18,469	17,949	18,244	19,244
Total Pasivos	16,511	17,030	18,007	16,694	17,232	18,335

Programa de cadenas productivas

Al 31 de diciembre 2022, la Compañía tenía líneas contratadas con Banca Mifel, S.A. hasta por un monto de $100 M, con colateral de 1.0x y $50 M con BBVA, S.A. con colateral 1.1x. El propósito de las líneas de crédito es realizar transacciones de factoraje financiero con los proveedores con un plazo máximo de pago de 90 días. A esta misma fecha las líneas estaban utilizadas al 100%.

Inmobiliaria del Sudeste

El 22 de junio de 2017, la subsidiaria Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V., propietaria del hotel Fiesta Americana Mérida contrató un crédito de $210 millones con garantía fiduciaria a siete años. Los recursos fueron utilizados para usos corporativos incluyendo la remodelación de áreas públicas del hotel. El 23 de enero del 2018, la Compañía pagó de manera anticipada $10 M, reduciendo el saldo insoluto a $200 M. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020, el saldo remanente ascendió a $165 M y $159 M, respectivamente. El 27 de agosto de 2020, se firmó el segundo convenio modificatorio en el cual el banco otorgo un periodo de dispensa para diferir el pago de intereses y principal durante 12 meses iniciando en abril 2020.

El tercer convenio modificatorio al contrato modificado y re expresado, de fecha 23 de abril de 2021 establece que los intereses se pagaran de forma trimestral hasta el 23 de abril de 2022 y en esta misma fecha se retomó el pago de principal de manera mensual comenzando con la cantidad de $2,458. En 2022, la subsidiaria realizó pagos por $30 M correspondientes a intereses y principal. El saldo insoluto al 31 de diciembre, 2022 ascendía a $136 millones.

Dentro de las principales obligaciones de hacer de este crédito se encuentran las habituales de un contrato de crédito, como lo son el cumplimiento de los índices financieros y entrega de información financiera trimestral y anual. En cuanto a obligaciones de no hacer se encuentran cambio en la naturaleza del negocio, enajenación de activos, cambio de control, modificación del hotel, entre otras. Será causa de vencimiento anticipado cualquier incumplimiento de las obligaciones asumidas.

Crédito de Liquidez 2021

La Compañía anunció el 24 de marzo 2021 la contratación de un crédito por un monto de $450 millones de pesos garantizado con un fideicomiso de garantía sobre sus hoteles Fiesta Americana Reforma y Fiesta Americana Guadalajara y una garantía prendaria sobre los derechos sobre dicho fideicomiso. El crédito fue contratado en términos de mercado, y de manera indispensable para mantener las operaciones ordinarias de la empresa y la liquidez necesaria ante los retos que ha impuesto al sector de hospedaje y turismo por la incertidumbre derivada de la epidemia Covid-19. El importe de los recursos recibidos se destinó principalmente para el pago de la octava de las diez anualidades que forman parte del acuerdo con el Servicio de Administración Tributaria (SAT) en 2017. El importe restante se utilizará para financiar gastos relacionados con esta transacción, impuestos y otros fines corporativos. Dicho crédito se pagó anticipadamente en el mes de octubre 2021.

Venta de activos.

Durante los últimos 3 años la Compañía ha realizado enajenación de activos relevantes con los que ha hecho frente a sus necesidades de capital:

a) El terreno de Nuevo Vallarta fue enajenado a principios del 2020.
b) El Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo con 168 habitaciones, fue objeto de una remodelación por etapas durante el 2017, debido a la celebración de un contrato de arrendamiento por parte de la Compañía. En ese entonces, se celebró un acuerdo de compraventa sujeta a diversas condiciones, formalizándose y pagándose el precio en marzo 2021. El precio fue un múltiplo de 10.06 veces EBITDA del hotel durante el ejercicio de 2019, menos las inversiones y rentas. Actualmente la Compañía administra dicho hotel bajo un contrato de operación.

c) El 29 de septiembre de 2021, enajenamos nuestra participación del 12.5% en el fideicomiso de inversión del proyecto en desarrollo de la Rivera Maya. Esta transacción complementó la terminación anunciada el 8 de julio de 2021, del contrato de operación de los hoteles en dicho proyecto.

Sin que represente una enajenación de activos para fines de liquidez, en 2022 la Compañía transfirió el terreno que tenía en Acapulco Diamante a un vehículo de coinversión, contra la recepción de derechos fideicomisarios sobre 29 departamentos que estarán ubicados en dicho complejo. Dichos departamentos se destinarán a servir de inventario para los Productos Vacacionales de la Compañía.

Durante 2022, no se realizó la enajenación de ningún activo con fines de liquidez. Para consultar ventas de años anteriores favor de consultar los Estados Financiero auditados anexos a este reporte anual.

Derivados La Compañía monitorea y ha participado ocasionalmente en el mercado de derivados, usando estos instrumentos como cobertura económica de su deuda. Al 31 de diciembre de 2022, la compañía no tenía ningún instrumento financiero contratado.

La Compañía hace ocasionalmente uso de instrumentos financieros derivados asociando las coberturas a la deuda contratada, siendo los instrumentos financieros derivados que se han utilizado aquellos que involucran el intercambio de principal e intereses de una moneda a otra (“CCS”) e instrumentos para fijar las tasas de interés variables de la deuda (“IRS”), obedeciendo ello a un propósito de cobertura económica. A esta fecha la Compañía no tiene contratado ninguno de estos instrumentos.

Las variables de referencia o subyacente para los instrumentos financieros derivados que aplican para los *Cross Currency Swaps* (“CCS”) que mantiene la Emisora, pueden exponerse a riesgos de mercado, de crédito, y de operación que pueden repercutir en pérdidas inesperadas y significativas. Una baja en la valuación de activos, un evento crediticio no anticipado, o circunstancias imprevistas que puedan ocasionar una correlación con factores antes no correlacionados pueden crear pérdidas como resultado de riesgos no tomados en cuenta apropiadamente cuando se estructuró y cotizó un instrumento derivado. Algunos de estos factores son el tipo de cambio *(“FX”)*, el cambio en la tasa Libor representada en puntos base (“pbs”), el cambio en los pbs del *Spread* o *Basis* y el cambio en la tasa TIIE representado en pbs. Actualmente el nocional de estos instrumentos se ha reducido de manera considerable y la cobertura de estos instrumentos se mantiene, las minusvalías correspondientes a las valuaciones a mercado mensuales se registran en el estado de resultado integral neto de los ahorros correspondientes a los intercambios de los flujos mensuales de cada cupón en pesos y dólares como parte del Resultado Integral de Financiamiento (“RIF”). Para más detalle consultar en la sección: *3) Información Financiera, ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital, Derivados.*

Tesorería. La tesorería corporativa de la Compañía maneja la tesorería de los hoteles de los cuales Posadas es propietario y arrendatario y la de los negocios de servicios distintos a los estrictamente hoteleros.

Históricamente la Compañía ha buscado mantener una estructura de monedas equilibrada en sus inversiones y ésta se rige principalmente por la mezcla de deuda del peso mexicano y dólar americano que cada una de las Compañías de Grupo Posadas mantienen. En Grupo Posadas, el grueso de las inversiones se concentra en mercado de dinero en papeles gubernamentales, instrumentos que le permiten a la Compañía mantener liquidez y disponibilidad para hacer frente a sus necesidades diarias de flujo de efectivo.

Al cierre del ejercicio 2022, aproximadamente el 65% de nuestra caja se encontraba denominada en dólares, con un saldo en caja al 31 de diciembre de 2022 de $1,939 millones de los cuales $184.9 millones se encontraban como efectivo restringido.

Gastos de capital. Al cierre de diciembre de 2022, los gastos de capital ascendieron a $223 millones de los cuales el 28% se utilizó para remodelación y mantenimiento de hoteles, el 52% para los productos vacacionales y el 20% para usos corporativos y tecnología.

Actualmente, la Compañía financia, en su mayoría, los gastos de capital presupuestados con la generación interna. La dependencia de la Compañía en la deuda para financiar gastos de capital ha decrecido a medida que se expande a través de contratos de operación y arrendamiento de hoteles.

Cambios en las cuentas del balance. Para el ejercicio de 2022, 2021 y 2020, estamos reconociendo la adopción de IFRS afectando principalmente los rubros de activo fijo, riesgo crediticio, reservas para Propiedades Vacacionales e impuestos diferidos, entre otros. Para mayor detalle consultar los Estados Financieros Auditados en el Anexo.

Operaciones no registradas. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no había celebrado ninguna operación relevante que no estuviera registrada en los Estados Financieros Auditados.

Control Interno:

iii) Control interno

La Compañía cuenta con un Comité de Auditoría que desempeña las actividades en materia de auditoría que establece la LMV, así como aquellas actividades que determine el Consejo de Administración. El Comité de Auditoría está conformado por, al menos, tres consejeros independientes designados por el Consejo de Administración o la Asamblea de Accionistas. El presidente de este comité es designado por la Asamblea General de Accionistas.

Asimismo, la Compañía cuenta con un Comité de Prácticas Societarias que desempeña las actividades en materia de prácticas societarias que establece la LMV, salvo por las actividades en dicho sentido que el Consejo de Administración le otorgue al Comité de Auditoría o a otros Comités que cumplan con los requisitos y obligaciones que disponga la LMV. El Comité de Prácticas Societarias está conformado por, al menos, tres consejeros independientes designados por el Consejo de Administración o la Asamblea de Accionistas. El presidente de este comité es designado por la Asamblea General de Accionistas.

Con el objetivo de mitigar riesgos y seguir fortaleciendo el Gobierno Corporativo, la Compañía cuenta con una Subdirección de Auditoría Interna, la cual agregó a sus funciones la asesoría a las unidades de negocio con base en una metodología de riesgos, lo anterior como resultado de la reestructura organizacional realizada a finales de 2020. Esta subdirección reporta a la Dirección General y al Comité de Auditoría.

Anualmente la Subdirección de Auditoría Interna, dependiente de la Dirección General, propone al Comité de Auditoría, el plan anual de auditoría interna, cuyos avances y hallazgos son expuestos trimestralmente a dicho comité. No obstante, la Subdirección de Auditoría Interna interviene en la elaboración de auditorías no programadas a petición de la Dirección General o de cualquier otro órgano de superior jerarquía.

La Vicepresidencia de Finanzas y la Dirección de Administración son las responsables de diseñar, establecer y verificar los lineamientos generales de los puntos críticos del control interno de las operaciones que realiza la entidad, que cumplan con lo establecido por las NIIF. Estos mecanismos, lineamientos y criterios son continuamente sujetos a dictamen por el auditor externo de la Compañía, los cuáles pueden ser señalados y discutidos por este último, al menos trimestralmente, en las sesiones del Comité de Auditoría.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Ver la Nota 5 de los Estados Financieros Dictaminados que se encuentran en el Anexo.

Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 son:

i. La evaluación del papel de la Compañía como agente o principal en los contratos de arrendamiento de inmuebles.

Se evalúan situaciones complejas acerca de arrendamientos de inmuebles donde tanto arrendador como arrendatario pueden tomar decisiones sobre un activo identificado, y la forma en que cada parte se beneficia de dicho activo, para determinar si la Compañía actúa como agente o principal, lo cual impacta el reconocimiento de ingresos, costos y gastos de operación, y la decisión de registrar activos por derecho de uso con su correspondiente obligación de pago por el término del arrendamiento.

ii. El reconocimiento de ingresos de Club Vacacional

Los juicios para decidir en qué momento se cumplen las obligaciones de desempeño en los contratos de membresías de Club Vacacional, como transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías que tienen impacto en el reconocimiento de los ingresos.

Se considera estos ingresos como arrendamiento financiero, toda vez que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los FAVC a los adquirentes, y se otorga el derecho de uso por un plazo similar a la vida de los activos.

iii. Los criterios de clasificación de los segmentos de operaciones de la Compañía

La Compañía clasifica sus resultados en tres segmentos operativos, con base a informes internos elaborados bajo un enfoque gerencial.

iv. El monto estimado de inversiones en valores distintas de equivalentes de efectivo.

La Compañía estima el monto de sus necesidades de efectivo a corto plazo considerando su ciclo operativo, el servicio de deuda del siguiente año, y el presupuesto autorizado por el Comité de Inversiones para inversiones de capital. El excedente se presenta como Inversiones en valores, distintas a equivalentes de efectivo.

v. Las tasas de descuento y plazos de los hoteles arrendados por la Compañía.

La Compañía evalúa los activos sujetos a arrendamiento y define aquéllos que son de bajo valor. Aquellos sujetos al registro de derechos de uso, son analizados para determinar los plazos de vigencia contractuales las posibilidades de renovación con base en beneficios económicos, las proyecciones de los pagos comprometidos y las tasas de descuento utilizadas por tipo de activo de activo para determinar el monto a registrar.

vi. La estimación para cuentas de cobro dudoso y devoluciones relacionadas con Propiedades Vacacionales.

Se utilizan estimaciones para determinar las reservas de cuentas de cobro dudoso considerando principalmente atrasos en la cobranza de acuerdo a los planes de financiamiento establecidos. La estimación para devoluciones de Propiedades Vacacionales se determina en base a un porcentaje de probabilidad de cancelación de membresías.

Documentos por cobrar por la operación de Propiedades Vacacionales - Al 31 de diciembre de 2022 la reserva de devoluciones de Propiedades Vacacionales de acuerdo a IFRS fue de $293.5 M.

vii. La presentación de los ingresos diferidos y otros activos de Kívac en corto y largo plazos

Se estima la proporción de Kívac que será utilizada en el siguiente año a la fecha de elaboración del estado consolidado de posición financiera, considerando la cobranza esperada de Kívac, que es el detonante que da derecho a los adquirentes de utilizar el servicio de hospedaje de este producto.

viii. Deterioro de activos de larga duración.

Si existen indicios de deterioro, la Compañía lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede de su valor de recuperación de sus activos. Al efectuar estas pruebas, se requiere efectuar estimaciones en el valor en uso asignado a los inmuebles. Los cálculos del valor en uso requieren que la Emisora determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual. La Compañía utiliza proyecciones de flujos de efectivo estimando el desempeño histórico, las condiciones de mercado de cada plaza, y determinación de niveles de ocupación y tarifas.

ix. La utilización de pérdidas fiscales

Para determinar si se pueden aprovechar dichas pérdidas se elaboran proyecciones de ingresos y utilidades fiscales que generará individualmente en los siguientes años mediante un plan de negocios detallado a nivel de Unidad de Negocio, que incluye la venta de activos no estratégicos, nuevos proyectos de inversión, y la reorganización de entidades del grupo, entre otros, que arrojan utilidades suficientes y brindan posibilidades de utilizar las pérdidas fiscales antes que expiren.

x. Los efectos por las contingencias que enfrenta la Compañía

La Emisora enfrenta diversos procedimientos judiciales en el curso ordinario de negocios, sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se conviertan en una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

xi. La vida útil y el valor residual de los inmuebles y equipo

La Compañía utiliza valuadores independientes para estimar la vida útil y el valor residual de sus activos, que considera la vida útil de acuerdo a estudios de ingeniería de costos de construcción y componentes de inmuebles en cimentación, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y de aire acondicionado.

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

a) Auditores externos

En los últimos ejercicios (2002-2022) la auditoría externa ha sido llevada a cabo por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Durante los últimos dieciséis ejercicios, los estados financieros de la Compañía no han sido objeto de ninguna salvedad u opinión negativa, por parte de los auditores externos, ni se han abstenido de emitir opinión. Para los ejercicios 2020 a 2022, el auditor ha incorporado a su dictamen un párrafo de énfasis en relación con los efectos de la pandemia COVID 19 y la reestructura financiera de los Senior Notes 2022.

La designación del auditor externo la lleva a cabo el Consejo de Administración de la Compañía. A partir del 2003 se considera la opinión del Comité de Auditoría, tomando en cuenta la independencia, profesionalismo y experiencia del despacho que es designado como auditor externo, así como la evaluación de su desempeño previo.

En octubre 2021, la Compañía fue informada por el despacho de auditoría externa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., que el C.P.C. Carlos M Pantoja Flores decidió, por razones personales, retirarse de la firma. En sustitución el despacho nombró a Carlos Torres Villagómez para hacerse cargo de la auditoría externa a los estados financieros consolidados de la sociedad al 31 de diciembre de 2021 como Auditor Externo Independiente. Dicha sustitución fue previamente valorada por el Comité de Auditoría y aprobada por el Consejo de Administración. Durante 2022, el Consejo de Administración aprobó la contratación de dicha firma como despacho de auditoría externa por los ejercicios 2022, 2023 y 2024, sujeto cada año a la evaluación de la calidad y cumplimiento de los requisitos personales, profesionales y de independencia previstos en la norma.

Durante el ejercicio 2013, el Comité de Auditoría lideró el proceso de elección de la persona moral que proporciona los servicios de auditoría externa de la Compañía, mediante un procedimiento de valoración cuantitativa y cualitativa de las cuatro principales firmas de auditores en México, a fin de hacer una recomendación al Consejo sobre la contratación de la persona moral que prestaría los servicios de auditoría externa. Con la entrada en vigor de la nueva circular en la materia, la Compañía ha seguido los procesos de evaluación de los distintos aspectos personales, profesionales, de control de calidad y de independencia, entre otros para valorar y recomendar al Consejo sobre la contratación de los servicios del auditor externo. Este proceso incluye la propuesta de honorarios, así como el monto de los servicios a prestarse por dicha firma por conceptos de servicios adicionales permitidos no correspondientes a auditorías, los cuáles, con base en reglas internas, en conjunto no deben exceder el 30% del total de los honorarios convenidos con dicha firma por concepto de la auditoría. Los servicios adicionales o complementarios durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2022, representaron aproximadamente el 23% de los honorarios aprobados por el Consejo por concepto de servicios de auditoría.

Los servicios adicionales o complementarios prestados por Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. durante el ejercicio 2022 comprendieron: (i) estudio de precios de transferencia respecto de operaciones entre subsidiarias de Grupo Posadas (ii) el examen de atestiguamiento sobre la razonabilidad en el cumplimiento de las obligaciones pagaderas al IMSS, INFONAVIT y contribuciones locales, considerándose en opinión del Comité de Auditoría que la contratación de dichos servicios no afectó la independencia del auditor externo en relación con la auditoría a los estados financieros de la sociedad.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

b) Operaciones con personas relacionadas y conflicto de intereses

En el curso normal de sus actividades, la Compañía ha realizado operaciones de tipo comercial y financiero con sus subsidiarias y buena parte de las entidades en las que tiene participación accionaria, con independencia de que tenga o no una influencia significativa. Respecto de estas últimas, las transacciones más relevantes se refieren a créditos, garantías solidarias, contratos de cuenta corriente, consultorías, arrendamientos, prestaciones de servicios, compraventa de acciones, de activos, préstamos entre sociedades, fusiones de subsidiarias de la Sociedad, diversas operaciones para simplificar administrativamente la estructura de la Sociedad y sus subsidiarias, y contratos de administración de la operación hotelera y/o licencia de uso de marcas que podría tener celebrados para la administración de propiedades hoteleras de Inmobiliaria del Sudeste. La Compañía contempla seguir realizando parte de estas operaciones en el futuro. Periódicamente la Compañía lleva a cabo análisis de precios de transferencia por lo que, en consideración de la administración, las operaciones con empresas relacionadas se llevan a cabo en términos de mercado.

Durante el ejercicio 2022, el Comité de Prácticas Societarias no conoció de asunto alguno que requiriere de la dispensa del Consejo de Administración para que algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando aprovechare oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que corresponderían a la Emisora o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, en términos de lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.

Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave y/o Directivos Relevantes de la Emisora, efectuadas en el curso normal de las operaciones de la Compañía pueden resumirse como se presenta para los ejercicios 2022, 2021 y 2020 en el Dictamen de los auditores independientes, nota 19.

El Comité de Prácticas Societarias informó al Consejo de Administración de la Emisora que tuvo conocimiento de ciertas operaciones entre las subsidiarias de la Sociedad, o entre las subsidiarias de la Sociedad y la Sociedad, que fueron del giro ordinario o habitual del negocio y se consideraron como hechas a precio de mercado; y de operaciones con personas relacionadas, consistentes en la proveeduría de productos de repostería y panificación, la prestación de servicios de asesoría y consultoría en materia de hotelería, servicios de consultoría en sistemas y comercialización, la prestación de servicios de asesoría jurídica, la prestación de servicios de operación, la recepción de estancias y licencias de marcas en hoteles localizados en Monterrey, Saltillo, Querétaro y Mexicali, el subarrendamiento de un local en el hotel Fiesta Americana Guadalajara y otro en el hotel Fiesta Americana Reforma, la adquisición de regalos para propietarios de hoteles, consejeros y ciertos terceros, la adquisición de mobiliario para señalización en hoteles, la adquisición de pulseras con chip para abrir las puertas de ciertos hoteles, la adquisición de regalos promocionales para clientes de club vacacional, respecto de las cuáles el comité emitió opinión favorable. Asimismo, se celebraron operaciones con partes relacionadas como clientes, respecto de las cuáles se consideran haberse justificado y considerarse operaciones razonables y de mercado.

Administradores y accionistas:

c) Administradores y accionistas

El Consejo de Administración.

De acuerdo con los estatutos sociales de la Compañía, la administración de la Compañía está a cargo de un Consejo de Administración, cuyos miembros son elegidos o ratificados anualmente en una Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Los estatutos sociales disponen que el Consejo de Administración se reúna por lo menos una vez cada tres meses. Los estatutos sociales de la Compañía establecen, entre otras cosas, que las empresas emisoras deben tener como mínimo 5 consejeros y máximo 21, y que al menos el 25% de los miembros deben ser independientes. Los Secretarios Propietario y Suplente no forman parte del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración designado por la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas de la Compañía, celebrada el 05 de abril de 2022 y vigente hasta el 28 de marzo de 2023, se componía de 9 consejeros propietarios y dos suplentes los cuales se listan a continuación, siendo que en asamblea de 28 de marzo de 2023 se ratificó a los miembros del consejo para el ejercicio en curso:

Miembros del consejo de administración:

Miembro	Edad	Ocupación	Fecha de designación
Pablo Azcárraga Andrade	64	Presidente del Consejo de Administración de Grupo Posadas	29-Abr-97
Enrique Azcárraga Andrade	58	Director General, EXIO, S.C.	31-May-91
José Carlos Azcárraga Andrade	57	Director General de Grupo Posadas	30-Abr-08
Juan Servitje Curzio	65	Presidente del Consejo de Administración de Productos Rich S.A. de C.V.	30-Abr-12
Guillermo García-Naranjo Álvarez*	66	Consultor independiente	20-Feb-19
Silvia Sisset de Guadalupe Harp Calderoni	51	Inversionista Privado	05-Abr-10
Carlos Levy Covarrubias	61	Inversionista Privado	27-Abr-06
Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez*	61	Consultor independiente	30-Abr-12
Benjamín Clariond Reyes-Retana*	74	Consultor independiente	27-Mar-13

*Consejero Independiente

Pablo Azcárraga Andrade

Es licenciado en contabilidad por la Universidad Anáhuac, con Maestría en Administración de Hoteles, con especialidad en Mercadotecnia y Finanzas en la Universidad de Cornell en Nueva York. Desde 1986 a la fecha, ha ocupado varios cargos dentro de Posadas como el de Director General del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, Director General de la División de Hoteles Fiesta Americana y actualmente se desempeña como Presidente del Consejo de Administración de Posadas.

Enrique Azcárraga Andrade

Es ingeniero industrial con Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Harvard. Ha colaborado en diversas empresas como Operadora de Bolsa, Grupo Posadas, DESC - Sociedad de Fomento Industrial, GBM - Grupo Bursátil Mexicano y actualmente es Director General de Exio, S.C., empresa que se dedica a la asesoría de inversiones patrimoniales.

José Carlos Azcárraga Andrade

Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac y Maestro en Administración de Negocios por la Universidad de Kellogg. Ha ocupado varios cargos dentro de la Compañía como Director General de Propiedades Vacacionales Posadas y desde el 11 de noviembre de 2011 se desempeña como Director General de Grupo Posadas S.A.B. de C.V.

Juan Servitje Curzio

Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac y maestro con honores en Administración de Negocios por la Universidad Northwestern en J.L. Kellogg School of Management. Es Presidente del Consejo de Administración de Productos Rich S.A. de C.V. y desde el año 2000 Presidente de Rich Products Corporation para Latino América, miembro del Consejo de Grupo FRIALSA (Compañía Líder en México en Almacenaje y Distribución en temperaturas controladas). Asimismo, participa en varias organizaciones no lucrativas como USEM (Unión Social de Empresarios Mexicanos), SIFE (Students in Free Enterprise) entre otras.

Guillermo García-Naranjo Álvarez

Es Contador Público Certificado, y desde hace más de 20 años ha fungido como comisario de múltiples compañías de diferentes industrias, participando activamente en diversas asociaciones como el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF), el Colegio de Contadores Públicos de México (CCPM), el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) y el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF). Colaboró en KPMG durante casi 40 años, ocupando diferentes puestos hasta alcanzar el de Socio Director General, cargo que desempeñó desde 2001 hasta el 30 de septiembre de 2016, siendo miembro del Consejo Internacional de KPMG y de KPMG Américas durante dicho periodo.

Silvia Sisset de Guadalupe Harp Calderoni

Es Contador Público por el ITAM. Trabajó en Robert´s y en Filantropía, Educación y Cultura, A.C. Fue Directora General de la Fundación Alfredo Harp Helú y desde 2006 funge como Presidenta. En la actualidad participa, entre otros, en los Consejos de Administración de Grupo Martí y el Patronato de Fundación Teletón.

Carlos Levy Covarrubias

Es Licenciado en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana y se incorporó a la Casa de Bolsa Accival en 1987 ocupando varios cargos en operación de capitales hasta la Dirección de Operaciones. De 1991 a 2005 ocupó diversos cargos dentro del Grupo Financiero Banamex-Accival como el de: Director de Coordinación Patrimonial del Grupo, Director General Adjunto de Tesorería, Director General de la Casa de Bolsa Accival y Director Corporativo de Banca Especializada y Administración de Inversiones del Grupo Financiero Banamex. Al independizarse del Grupo Financiero formó una empresa de administración de inversiones en la cual participa actualmente. Fue presidente de la Asociación Mexicana de Intermediarios Bursátiles del 2003 al 2005.

Luis A. Nicolau Gutiérrez

Es abogado por la Escuela Libre de Derecho y maestro en derecho por la Universidad de Columbia (becario Fullbright). Desde 1999 es socio del despacho de abogados Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C. Es consejero de Coca-Cola FEMSA, KIO Networks, Morgan Stanley México, Grupo Financiero Credit Suisse, UBS Asesores México y Lazard Mexico, integrante del Comité de Inversiones de Ignia Fund y Promotora Social México, A.C., y miembro del Comité de Vigilancia de la Bolsa Mexicana de Valores. Es autor de diversas publicaciones respecto de cuestiones bursátiles, de gobierno corporativo y sobre fusiones y adquisiciones.

Benjamín Clariond Reyes-Retana

Es licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Diplomado en alta dirección de empresas en el centro de Estudios Industriales de Ginebra, y en dirección de empresas familiares en The Wharton School, incorporada a la universidad de Pennsylvania. Ha ocupado diversos cargos a nivel directivo dentro del Grupo IMSA de Monterrey, siendo presidente y consejero en instituciones industriales, bancarias y de servicio. Diputado a la LIV Legislatura por el I Distrito Electoral Federal de Nuevo León. Formó parte entonces de las comisiones de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Patrimonio y Fomento Industrial y Comunicaciones y Transportes y del Comité Técnico de la Cámara de Diputados. Fue presidente Municipal de Monterrey del 1 de enero de 1992 al 31 de octubre de 1994. El 17 de abril de 1996 el Congreso del Estado lo designó Gobernador Interino de Nuevo León. Es diputado federal electo por la vía plurinominal por Nuevo León a la LXI Legislatura del Congreso de la Unión de México.

Los señores Pablo Azcárraga Andrade, Enrique Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade son hermanos. El señor Juan Servitje Curzio es esposo de la señora Cecilia Azcárraga Andrade, accionista de la sociedad.

Adicionalmente, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. de 28 de marzo 2023 ratificó a los siguientes consejeros suplentes: Alfredo Loera Fernández y Charbel Christian Francisco Harp Calderoni, quienes podrán suplir indistintamente las ausencias de la señora Silvia Sisset Harp Calderoni y del señor Carlos Levy Covarrubias.

La mayoría de los miembros del Consejo de Administración deberán ser de nacionalidad mexicana. Los accionistas minoritarios tenedores del 10% del capital social también tienen derecho a nombrar a un consejero y su respectivo suplente. Los consejeros continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de treinta días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo, sin estar sujetos a lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. En este caso, el Consejo podrá nombrar a consejeros provisionales, sin la aprobación de la asamblea de accionistas.

Para que el Consejo de Administración pueda sesionar válidamente, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros propietarios o de sus respectivos suplentes, y las resoluciones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de los asistentes. En caso de que llegare a existir un empate, el presidente del Consejo de Administración tendrá voto de calidad. Sin embargo, en caso de que el Consejo se reúna para conocer de alguna propuesta para adquirir acciones de la Compañía, se requerirá que al menos el 75% de los consejeros propietarios o sus respectivos suplentes estén presentes.

Los estatutos de la Compañía disponen que el Consejo de Administración se reúna por lo menos una vez cada tres meses, y que el Presidente del Consejo, el 25% de los consejeros, el Secretario o el Prosecretario, el Presidente del Comité de Auditoría o el Presidente del Comité de Prácticas Societarias pueden convocar a una sesión del Consejo.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de la Compañía debe aprobar todas las operaciones que se aparten del curso ordinario de los negocios, y que involucren, entre otras: (i) la estrategia general de la Compañía, (ii) operaciones con partes relacionadas, salvo que carezcan de relevancia para la Compañía en razón de su cuantía, (iii) operaciones inusuales o no recurrentes, o la compra o venta de bienes con valor igual o superior al 5% del activo consolidado de la Compañía, y (iv) el otorgamiento de garantías o asunción de pasivos por un monto igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Compañía.

El Consejo de administración es el representante legal de la Compañía. El Consejo de administración es responsable, entre otras cuestiones, de:

- aprobar la estrategia general de negocios de la Compañía;

- aprobar, oyendo la opinión del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias, según sea aplicable: (i) las operaciones con personas relacionadas, sujeto a ciertas excepciones, (ii) el nombramiento del Director General o Presidente, su compensación y su remoción, por causa justificada, (iii) los estados financieros de la Compañía y sus subsidiarias, (iv) las operaciones no usuales o no recurrentes y cualquier operación o serie de operaciones relacionadas en un mismo ejercicio que impliquen (a) la adquisición o enajenación de activos por un importe igual o superior al 2.5% de sus activos consolidados, o (b) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un importe igual o superior al 2.5% de sus activos consolidados, (v) los contratos celebrados con los auditores externos, y (vi) políticas contables.
- crear comités especiales y determinar sus facultades y atribuciones, en el entendido de que no podrá delegar a ninguno de dichos comités las facultades que de conformidad con la ley están expresamente reservadas a los accionistas o el Consejo;
- asuntos relacionados con la cláusula de cambio de control prevista en los estatutos

Deberes de Diligencia y Lealtad

La LMV impone a los consejeros deberes de diligencia y lealtad. El deber de diligencia implica que los consejeros de la Compañía deben actuar de buena fe y en el mejor interés de la misma. Al efecto, los consejeros de la Compañía están obligados a solicitar al Director General, a los directivos relevantes y a los auditores externos la información que sea razonablemente necesaria para la toma de decisiones. Los consejeros que falten a su deber de diligencia serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios que causen a la Compañía o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad implica que los consejeros de la Compañía deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Los consejeros incurrirán en deslealtad frente a la Compañía cuando obtengan beneficios económicos para sí, cuando a sabiendas favorezcan a un determinado accionista o grupo de accionistas, o cuando aprovechen oportunidades de negocios sin contar con una dispensa del consejo de administración. El deber de lealtad también implica que los consejeros deben (i) informar al Comité de Auditoría y/o al Comité de Prácticas Societarias y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que adquieran conocimiento durante el ejercicio de sus cargos, y/o (ii) abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por la Compañía, afectando cualquier concepto de sus estados financieros.

Los consejeros que falten a su deber de lealtad serán susceptibles de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía o a sus subsidiarias como resultado de los actos u omisiones antes descritos. Esta responsabilidad también es aplicable a los daños y perjuicios ocasionados a la Compañía con resultado de los beneficios económicos obtenidos por los consejeros o por terceros como resultado del incumplimiento de su deber de lealtad.

Los consejeros pueden verse sujetos a sanciones penales consistentes en hasta 12 años de prisión en caso de que cometan actos de mala fe que afecten a la Compañía, incluyendo la alteración de sus estados financieros e informes.

La acción de responsabilidad por incumplimiento se puede ejercer por los accionistas tenedores de acciones que representen al menos el 5% del capital social y las acciones penales únicamente podrán ser ejercidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público oyendo la opinión de la CNBV. Los consejeros no incurrirán en las responsabilidades antes descritas (incluyendo las responsabilidades penales) cuando actuando de buena fe: (i) den cumplimiento a los requisitos establecidos por la ley para la aprobación de los asuntos que competa conocer al consejo de administración o a su comité, (ii) tomen decisiones con base en información proporcionada por directivos relevantes o por terceros cuya capacidad y credibilidad no ofrezca motivo de duda razonable, (iii) hayan seleccionado la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o los efectos patrimoniales negativos no hayan sido previsibles, y (iv) hayan cumplido con resoluciones de accionistas, en tanto éstas no violen la legislación aplicable.

De conformidad con la LMV, para el ejercicio de sus facultades de vigilancia el consejo de administración podrá apoyarse en un Comité de Auditoría y en un Comité de Prácticas Societarias y el auditor externo de la Compañía. El Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias, en conjunto con el Consejo de Administración, ejercen las funciones que anteriormente correspondían al comisario de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Remuneración a los consejeros

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., celebrada el 05 de abril de 2022 y su similar de 28 de marzo de 2023, aprobaron una remuneración equivalente a dos centenarios por la asistencia y participación de los consejeros, secretario y prosecretario a las sesiones del consejo de administración y de los comités de auditoría y prácticas societarias, siendo que los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias serán remunerados con el equivalente a tres centenarios por cada sesión de dichos comités en la que participen.

Comité Ejecutivo

De acuerdo a los estatutos sociales de la Compañía, existe un Comité Ejecutivo que estará integrado por un mínimo de 3 y un máximo de 5 miembros propietarios, quienes podrán tener suplentes. Los miembros del comité podrán ser o no consejeros. El Comité Ejecutivo es elegido por el Consejo de Administración y su encargo tiene duración anual, no obstante, durarán en su encargo hasta su sustitución. El Comité Ejecutivo tiene la función de analizar los temas, asuntos o problemáticas de la Sociedad en el contexto de su negocio o de nuevos negocios, considerando las perspectivas económicas, legales o de cualquier índole que consideren relevante. Podrán efectuar propuestas al Consejo de Administración respecto de los asuntos tratados y sólo podrán ejercer funciones de representación de la Emisora, cuando el propio Consejo así lo determine. Por el desempeño de este encargo, los integrantes del Comité Ejecutivo no reciben remuneración alguna. El Consejo de Administración puede delegar en dicho comité ciertas responsabilidades adicionales a las establecidas en los estatutos sociales.

Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias

Actualmente, el Comité de Auditoría está integrado por tres miembros, los señores Guillermo García-Naranjo Álvarez, como presidente, Benjamín Clariond Reyes-Retana y Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez. El presidente fue ratificado por la asamblea general ordinaria de accionistas que se celebró el 28 de marzo de 2023 y el resto de los miembros ha sido sometido a designación por el Consejo de Administración en su sesión del 26 de abril de 2023. El Presidente del Comité de Auditoría es nombrado por la asamblea de accionistas de la Compañía, y los miembros restantes por el Consejo de Administración.

Actualmente, el Comité de Prácticas Societarias está integrado por tres miembros, los señores Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez, como presidente (nombrado mediante asamblea de accionistas de fecha 5 de abril de 2022), Guillermo García-Naranjo Álvarez y Benjamín Clariond Reyes-Retana, quienes fueron ratificados como miembros de este comité por el Consejo de Administración de fecha 26 de abril de 2023. El Presidente del Comité de Prácticas Societarias es nombrado por la asamblea de accionistas de la Compañía, y los restantes miembros por el Consejo de Administración.

En opinión de la administración cada comité cuenta cuando menos con un experto financiero.

El Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias son responsables, entre otras cuestiones y en el ámbito de la competencia que a cada uno les asigna la Ley del Mercado de Valores, de (i) supervisar las labores de los auditores externos y analizar los informes preparados por los mismos, (ii) discutir y supervisar la preparación de los estados financieros, (iii) presentar al consejo de administración un informe con respecto a la eficacia de los sistemas de control interno, (iv) solicitar informes a los consejeros y directivos relevantes cuando lo considere necesario, (v) informar al consejo de administración todas aquellas irregularidades de las que adquiera conocimiento, (vi) recibir y analizar los comentarios y observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes, auditores externos o terceros, y realizar los actos que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones, así como dar cumplimiento a ciertas obligaciones relacionadas con la designación, contratación, valoración de la calidad, independencia, requisitos, observaciones comunicaciones, etc. del despacho de auditoría externa (vii) convocar a asambleas de accionistas, (viii) evaluar el desempeño del Director General o Presidente, (ix) preparar y presentar al Consejo de Administración un informe anual de sus actividades, (x) proporcionar opiniones al Consejo de Administración, (xi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, y (xii) asistir a las sesiones del Consejo de Administración en la preparación de los informes anuales y el cumplimiento del resto de las obligaciones de presentación de información.

El presidente del Comité de Auditoría deberá elaborar un informe anual sobre las actividades que correspondan a dicho órgano y presentarlo al Consejo de Administración. Dicho informe anual deberá contemplar, por lo menos: (i) el estado que guarda el

sistema de control interno y auditoría interna y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como los aspectos que requieran una mejoría, tomando en consideración las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes; (ii) la mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Compañía; (iii) la evaluación del desempeño de la persona moral que otorgue los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta, de la calidad del informe de la auditoría externa, así como de las observaciones a los procedimientos substantivos a la auditoría, al control interno y otros relevantes formulados por el auditor externo; (iv) La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes; la evaluación de los requisitos de independencia, y las medidas tomadas para garantizar la independencia del despacho de auditoría, el auditor externo y su equipo de trabajo; (v) los resultados relevantes de las revisiones a los estados financieros de la Compañía y sus subsidiarias; (v) la descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables; (vi) las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, o sean formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa , o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración; y (vii) el seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del Consejo de Administración.

El presidente del Comité de Prácticas Societarias deberá elaborar un informe anual sobre las actividades que correspondan a dicho órgano y presentarlo al consejo de administración. Dicho informe anual deberá contemplar, por lo menos: (i) observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes; (ii) las operaciones celebradas con personas relacionadas, detallando las características de las operaciones significativas y de las operaciones relevantes; (iii) las compensaciones de los consejeros y directivos relevantes; y (iv) dispensas otorgadas por el Consejo de Administración en términos de lo establecido en el Artículo 28, fracción III, inciso f), de la Ley del Mercado de Valores.

Principales funcionarios

A continuación, se presentan breves descripciones biográficas de los principales funcionarios de la Compañía:

Nombre	Edad	Puesto Actual	Años en la Compañía
José Carlos Azcárraga Andrade	57	Director General de Grupo Posadas	29
Javier Barrera Segura	60	Vicepresidente Estrategia, Alianzas y Capital Humano	34
Arturo Martínez del Campo Saucedo	56	Vicepresidente Administración y Finanzas	8
Enrique Calderón Fernández	56	Vicepresidente Upscale & Luxury	16
Gerardo Rioseco Orihuela	59	Vicepresidente Lealtad	23

Javier Barrera Segura

Licenciado en Economía por el ITAM, con maestría en Administración de Empresas en la Universidad de Tulane. En más de 20 años ha ocupado importantes cargos dentro de la Compañía. Antes de ocupar la V de Franquicia, estuvo a cargo del diseño y lanzamiento de Fiesta Americana Vacation Club y también fue Director de Mercadotecnia. En 1986 obtuvo el Premio Nacional en Economía.

Arturo Martínez del Campo Saucedo

Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración por la Universidad de California. Se incorporó a Grupo Posadas, S.A.B de C.V. el 2 de febrero de 2015. Cuenta con una amplia experiencia en Grupo Financiero Banamex – Citigroup ocupando los cargos de: Director de Administración de Costos México, Planeación Financiera Banca Corporativa y Tesorería (México / Latam), Director de Administración y Finanzas de Crédito Familiar y Director de Finanzas de Avantel / Banamex Citigroup, entre otros.

Enrique Calderón Fernández

Licenciado en Hotelería, egresado del Centro de Estudios Superiores de San Ángel. Cuenta con más de 20 años en el área de comercialización de hoteles y servicios turísticos tanto en Posadas como en otras empresas del sector, creando estrategias de

mercadotecnia, promoción y ventas. En 1999, ingresó a Posadas como Director de Ventas para los hoteles FA, a partir de entonces fue desenvolviéndose en diversos puestos tales como Director Regional Ventas Sur, Director de Cuentas Clave Hoteles de Ciudad y Director de Ventas México.

Gerardo Rioseco Orihuela

Ingeniero industrial egresado de la Universidad Anáhuac del Sur. Con experiencia previa en el sector financiero y turístico, ingresó a la Compañía en 1999 participando en la creación de Fiesta Americana Vacation Club como director de Proyecto en Los Cabos, a partir del 2002 es Director Comercial de FAVC y posteriormente Propiedades Vacacionales; en noviembre de 2011 fue nombrado Vicepresidente de Propiedades Vacacionales Posadas. Es Vicepresidente de la Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos (AMDETUR) y *Board Member* de la *American Resort Development Association* (ARDA).

En adición al Comité Ejecutivo antes descrito, a finales del 2020, la Compañía generó una nueva estructura corporativa, la cual cuenta con un nuevo Comité Extendido respecto del comité ejecutivo de la dirección general:

Nombre	Edad	Puesto Actual	Años en la Compañía
Alejandro Recamier Flores	42	Director de Productos y Programas de Lealtad	12
Adrián Correa Pérez	48	Dirección Midscale & Economy	21
José Jaime Lorenzo Doria	46	Dirección Maximización de Ingresos, Distribución y Tecnología	14
Mauricio Elizondo Martínez de la Vega	43	Dirección Desarrollo	19

Este cambio busca cubrir nuevos frentes en una estructura más eficiente, desarrollar a las nuevas generaciones y nutrir la Compañía de talentos multidisciplinarios.

A continuación, se presentan breves descripciones biográficas del Comité extendido:

Alejando Recamier Flores

Licenciado en Economía con maestría en administración de empresas por el ITAM. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector turístico. Desde 2010, ha ocupado cargos directivos dentro de la división de Propiedades vacacionales de Posadas, participando activamente en el desarrollo de productos como Kivac, FAVC Access, entre otros.

Adrián Correa Pérez

Licenciado en Administración, egresado de la Universidad del Nuevo Mundo, ingresó a la compañía en 2001 en el área Comercial desenvolviéndose en diversos puestos en el área de Cuentas Clave, Direcciones de Ventas en hoteles de Ciudad y Resorts, Director Regional de Ventas Zona Centro- Bajío y Zona Centro, Director de ventas Hoteles Fiesta Inn, Gamma y One y Director de Ventas hoteles de Ciudad. Posteriormente en el área de Operaciones se desenvolvió en diversos puestos tales como Director de Operaciones y Director General del hotel Fiesta Americana Reforma, Director de Operaciones Región Occidente, Director de Operaciones de las marcas Fiesta Inn, Gamma y One. En octubre de 2020 fue nombrado Director de Hoteles Midscale y Economy.

José Jaime Lorenzo Doria

Ingeniero Químico de la Universidad Iberoamericana con Maestría en Optimización de Procesos por el Imperial College. En 2008, ingresó a Posadas como Director de Competitividad Comercial, a partir de entonces fue desenvolviéndose en diversos puestos tales como Director de Planeación Estratégica; y Director de Distribución y CRM.

Mauricio Elizondo Martínez de la Vega

Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Iberoamericana y con una maestría en alta dirección de empresas, ingresó a Posadas en diciembre de 2003 después de haber laborado unos años en la banca. Dentro del grupo se ha desempeñado en diversas posiciones directivas en áreas como *revenue management,* distribución y propiedades vacacionales, contando con más de 17 años de experiencia en el sector de la hospitalidad.

Remuneración a los miembros del Comité Ejecutivo (de Dirección) y Principales Funcionarios

La Compañía ha establecido planes de pensiones y jubilaciones para el Comité Ejecutivo, los cuales al 31 de diciembre de 2022 reportan una reserva total acumulada de $51.7 M.

El monto total que en conjunto representaron al 31 de diciembre de 2022 las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron de la Compañía y subsidiarias los consejeros, Directivos relevantes (Comité ejecutivo y Comité extendido) y personas relacionadas ascendió a $168 millones. La naturaleza de dichas prestaciones contempla emolumentos por su carácter de consejeros, contra prestaciones por operaciones de proveeduría de bienes o servicios, así como sueldos y prestaciones de los Directivos relevantes.

De acuerdo a nuestra política de Lineamientos para Personas Relacionadas, los beneficios de los miembros del consejo y de accionistas tenedores de más de un millón de acciones de la emisora son: cuartos noche, descuento en alimentos y bebidas, descuentos en spa, ascenso de habitación, descuentos en la segunda habitación, *early check in, late check out*, descuentos en banquetes y convenciones, transportación aeropuerto-hotel, entre otros. Estos y otros beneficios se consolidan en un programa de la Compañía denominado “Omnia”. Adicionalmente existen ciertas prestaciones de carácter laboral respecto del uso de cuartos noche y consumos en los hoteles

Inclusión laboral

La diversidad y la cultura de inclusión forman parte de los objetivos estratégicos de la compañía, por ello a finales del 2021 se creó el comité de Diversidad e Inclusión, en el cual se definieron para priorizar durante 2022, los siguientes pilares: discapacidad, equidad de género y LGBT+.

La emisora no cuenta con alguna política o programa destinado a impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados.

Actualmente, el 89% de los consejeros propietarios son varones y el 100 % de los consejeros suplentes son varones. El 100% de los consejeros independientes son varones. Sólo el 11% de los consejeros propietarios es de sexo femenino (una consejera). En tanto que el 100% de los directivos relevantes son varones.

Principales Accionistas

Con base en la información obtenida al 17 de marzo de 2023 (fecha del reporte de la S.D. Indeval S.A. de C.V. con motivo de la asamblea general ordinaria de accionistas convocada para el 28 de marzo de 2023), de la información revelada por los accionistas, consejeros y directivos relevantes de la Emisora, a la fecha de este reporte y hasta donde es de nuestro conocimiento, los accionistas que a continuación se mencionan se ubicaban en los siguientes supuestos:

(i) Accionistas o grupo de accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la Compañía:

a. BLK Acciones Mexico Disc II S.A. de C.V. Fondo de Inversión de Renta Variable. A la fecha no tenemos información que permita identificar a un “accionista beneficiario” de esta tenencia.

b. Un grupo de personas integrantes de la Familia Azcárraga Andrade es titular de más del 10% del capital social de la Compañía. Dichas personas se integran por los señores: María Beatriz, María Cecilia, María Luisa, Pablo, Enrique, José Carlos Azcárraga Andrade, Mariana, Jerónimo, Pedro y Xavier Azcárraga de Leschevin de Prevoisin, Joan Servitje Azcárraga, Nicolás Servitje Azcárraga, Fernanda Azcárraga Galas, Andrés De Haro Azcárraga y Álvaro Azcárraga Fuentes. Hasta donde nos ha sido revelado, cada uno de ellos es beneficiario, en su porción, de los derechos de goce de los mismos, por lo que no puede identificarse un “accionista beneficiario” entre ellos.

(ii) Accionistas o grupo de accionistas que ejercen influencia significativa, control o poder de mando:

a) Un grupo de personas integrantes de la Familia Azcárraga Andrade puede llegar a ejercer una influencia significativa y poder de mando, en el caso que ejerciten sus derechos de voto en un mismo sentido. Varios de sus integrantes o personas

relacionadas a ellos, son consejeros y/o directivos relevantes de la Emisora, entre ellos, el Presidente del Consejo de Administración, el Director General de la Compañía y un consejero presidente del Comité Ejecutivo de Planeación y Finanzas, un cuarto consejero tiene parentesco por afinidad con los miembros de la familia Azcárraga Andrade.

(iii) Consejeros y directivos relevantes cuya tenencia individual directa sea mayor al 1% y menor al 10%: A esta fecha, tenemos conocimiento que el grupo de personas que comprende a: Pablo, José Carlos y Enrique Azcárraga Andrade, mantienen una titularidad directa o indirecta, en forma agregada, de alrededor del 5.5% del capital social de la emisora, cada uno.

Código de Ética y Conducta

La Compañía cuenta con un Código de Ética y Conducta que contiene disposiciones sobre el quehacer de los empleados de la Emisora respecto de los siguientes aspectos: Diversidad y no discriminación, acoso y hostigamiento, respeto y honestidad, corrupción, seguridad, violencia en el lugar de trabajo, bebidas alcohólicas y drogas, respecto con los Activos de la Empresa, derechos de propiedad intelectual, confidencialidad y datos personales, conflicto de Intereses, entre otros.

Adicionalmente, la compañía cuenta con una Política de Integridad, con la cual se da cumplimiento con lo establecido en Ley General de Responsabilidades Administrativas, reforzando por este medio nuestra adhesión a los lineamientos establecidos por la autoridad en el combate a la corrupción en el sector público y privado.

El Comité de Ética y Conducta sesiona trimestralmente para discutir y deliberar asuntos recibidos a través de canales formales de denuncia establecidos por la Compañía.

En el marco de la adhesión al Código Nacional de Conducta promovido por la Secretaria de Turismo, se publicó un Criterio de Interpretación al Código de Ética y Conducta, referente a la prohibición de trabajo infantil, explotación sexual, laboral y trata de personas. Los hoteles de la cadena se encuentran adheridos a dicho código y han implementado las medidas ahí establecidas.

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

García-Naranjo Álvarez Guillermo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-02-20			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Consejero Independiente	NA	NA
Información adicional			
Es Contador Público Certificado, y desde hace más de 20 años ha fungido como comisario de múltiples compañías de diferentes industrias, participando activamente en diversas asociaciones como el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF), el Colegio de Contadores Públicos de México (CCPM), el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) y el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF). Colaboró en KPMG durante casi 40 años, ocupando diferentes puestos hasta alcanzar el de Socio Director General, cargo que			

desempeñó desde 2001 hasta el 30 de septiembre de 2016, siendo miembro del Consejo Internacional de KPMG y de KPMG Américas durante dicho periodo.

Nicolau Gutiérrez Luis Alfonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2012-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Consultor independiente	NA	NA
Información adicional			
Es abogado por la Escuela Libre de Derecho y maestro en derecho por la Universidad de Columbia (becario Fullbright). Desde 1999 es socio del despacho de abogados Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C. Es consejero de Coca-Cola FEMSA, KIO Networks, Morgan Stanley México, Grupo Financiero Credit Suisse, UBS Asesores México y Lazard Mexico, integrante del Comité de Inversiones de Ignia Fund y Promotora Social México, A.C., y miembro del Comité de Vigilancia de la Bolsa Mexicana de Valores. Es autor de diversas publicaciones respecto de cuestiones bursátiles, de gobierno corporativo y sobre fusiones y adquisiciones.			

Clariond Reyes Retana Benjamín			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2013-03-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Consultor independiente	NA	NA
Información adicional			
Es licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Diplomado en alta dirección de empresas en el centro de Estudios Industriales de Ginebra, y en dirección de empresas familiares en The Wharton School, incorporada a la universidad de Pennsylvania. Ha ocupado diversos cargos a nivel directivo dentro del Grupo IMSA de Monterrey, siendo presidente y consejero en instituciones industriales, bancarias y de servicio. Diputado a la LIV Legislatura por el I Distrito Electoral Federal de Nuevo León. Formó parte entonces de las comisiones de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Patrimonio y Fomento Industrial y Comunicaciones y Transportes y del Comité Técnico de la Cámara de Diputados. Fue presidente Municipal de Monterrey del 1 de enero de 1992 al 31 de octubre de 1994. El 17 de abril de 1996 el Congreso del Estado lo designó Gobernador Interino de Nuevo León. Es diputado federal electo por la vía plurinominal por Nuevo León a la LXI Legislatura del Congreso de la Unión de México.			

Patrimoniales [Miembro]

Servitje Curzio Juan	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Participa en comités [Sinopsis]	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros
NO

Designación [Sinopsis]
Fecha de designación
2012-04-30

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Presidente del Consejo de Administración de Productos Rich S.A. de C.V.	NA	No disponible

Información adicional
Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac y maestro con honores en Administración de Negocios por la Universidad Northwestern en J.L. Kellogg School of Management. Es Presidente del Consejo de Administración de Productos Rich S.A. de C.V. y desde el año 2000 Presidente de Rich Products Corporation para Latino América, miembro del Consejo de Grupo FRIALSA (Compañía Líder en México en Almacenaje y Distribución en temperaturas controladas). Asimismo, participa en varias organizaciones no lucrativas como USEM (Unión Social de Empresarios Mexicanos), SIFE (Students in Free Enterprise) entre otras.

Harp Calderoni Silvia Sisset de Guadalupe	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros
NO

Designación [Sinopsis]
Fecha de designación
2010-04-05

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Inversionista Privado	NA	No disponible

Información adicional
Es Contador Público por el ITAM. Trabajó en Robert´s y en Filantropía, Educación y Cultura, A.C. Fue Directora General de la Fundación Alfredo Harp Helú y desde 2006 funge como Presidenta. En la actualidad participa, entre otros, en los Consejos de Administración de Grupo Martí y el Patronato de Fundación Teletón.

Levy Covarrubias Carlos	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros
NO

Designación [Sinopsis]
Fecha de designación
2006-04-27

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Inversionista Privado	NA	No disponible

Información adicional
Es Licenciado en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana y se incorporó a la Casa de Bolsa Accival en 1987 ocupando varios cargos en operación de capitales hasta la Dirección de Operaciones. De 1991 a 2005 ocupó diversos cargos dentro del Grupo Financiero

Banamex-Accival como el de: Director de Coordinación Patrimonial del Grupo, Director General Adjunto de Tesorería, Director General de la Casa de Bolsa Accival y Director Corporativo de Banca Especializada y Administración de Inversiones del Grupo Financiero Banamex. Al independizarse del Grupo Financiero formó una empresa de administración de inversiones en la cual participa actualmente. Fue presidente de la Asociación Mexicana de Intermediarios Bursátiles del 2003 al 2005.

Loera Fernandez Alfredo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2010-04-05			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Inversionista Privado	NA	No disponible
Información adicional			
NA			

Harp Calderoni Charbel Christian Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2006-03-08			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Inversionista Privado	NA	No disponible
Información adicional			
NA			

Azcárraga Andrade Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1991-05-31			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Director General, EXIO, S.C.	NA	No disponible

Información adicional
Es ingeniero industrial con Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Harvard. Ha colaborado en diversas empresas como Operadora de Bolsa, Grupo Posadas, DESC - Sociedad de Fomento Industrial, GBM - Grupo Bursátil Mexicano y actualmente es Director General de Exio, S.C., empresa que se dedica a la asesoría de inversiones patrimoniales.

Patrimoniales independientes [Miembro]

No Aplica No Aplica No Aplica			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-03-09			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Información adicional			
No Aplica			

Relacionados [Miembro]

Azcárraga Andrade José Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	SI	
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2008-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Director General de Grupo Posadas	29	No disponible
Información adicional			
Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac y Maestro en Administración de Negocios por la Universidad de Kellogg. Ha ocupado varios cargos dentro de la Compañía como Director General de Propiedades Vacacionales Posadas y desde el 11 de noviembre de 2011 se desempeña como Director General de Grupo Posadas S.A.B. de C.V.			

Azcárraga Andrade Pablo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
SI			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1997-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Presidente del Consejo de Administración de Grupo Posadas	NA	No disponible
Información adicional			
Es licenciado en contabilidad por la Universidad Anáhuac, con Maestría en Administración de Hoteles, con especialidad en Mercadotecnia y Finanzas en la Universidad de Cornell en Nueva York. Desde 1986 a la fecha, ha ocupado varios cargos dentro de Posadas como el de Director General del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, Director General de la División de Hoteles Fiesta Americana y actualmente se desempeña como Presidente del Consejo de Administración de Posadas.			

Directivos relevantes [Miembro]

Barrera Segura Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	SI	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2005-03-01		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Vicepresidente Estrategia, Alianzas y Capital Humano	34	No disponible
Información adicional			
Licenciado en Economía por el ITAM, con maestría en Administración de Empresas en la Universidad de Tulane. En más de 20 años ha ocupado importantes cargos dentro de la Compañía. Antes de ocupar la V de Franquicia, estuvo a cargo del diseño y lanzamiento de Fiesta Americana Vacation Club y también fue Director de Mercadotecnia. En 1986 obtuvo el Premio Nacional en Economía.			

Martínez del Campo Saucedo Arturo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2015-02-02		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Vicepresidente Administración y Finanzas	8	No disponible
Información adicional			
Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración por la Universidad de California. Se incorporó a Grupo Posadas, S.A.B de C.V. el 2 de febrero de 2015. Cuenta con una amplia experiencia en Grupo Financiero Banamex - Citigroup ocupando los cargos de: Director de Administración de Costos México, Planeación Financiera Banca Corporativa y Tesorería (México / Latam), Director de Administración y Finanzas de Crédito Familiar y Director de Finanzas de Avantel / Banamex Citigroup, entre otros.			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Calderón Fernández Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2015-01-15		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Vicepresidente Upscale & Luxury	16	No disponible
Información adicional			
Licenciado en Hotelería, egresado del Centro de Estudios Superiores de San Ángel. Cuenta con más de 20 años en el área de comercialización de hoteles y servicios turísticos tanto en Posadas como en otras empresas del sector, creando estrategias de mercadotecnia, promoción y ventas. En 1999, ingresó a Posadas como Director de Ventas para los hoteles FA, a partir de entonces fue desenvolviéndose en diversos puestos tales como Director Regional Ventas Sur, Director de Cuentas Clave Hoteles de Ciudad y Director de Ventas México.			

Rioseco Orihuela Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-12-01		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Vicepresidente Lealtad	23	No disponible
Información adicional			
Ingeniero industrial egresado de la Universidad Anáhuac del Sur. Con experiencia previa en el sector financiero y turístico, ingresó a la Compañía en 1999 participando en la creación de Fiesta Americana Vacation Club como director de Proyecto en Los Cabos, a partir del 2002 es Director Comercial de FAVC y posteriormente Propiedades Vacacionales; en noviembre de 2011 fue nombrado Vicepresidente de Propiedades Vacacionales Posadas. Es Vicepresidente de la Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos (AMDETUR) y Board Member de la American Resort Development Association (ARDA).			

Recamier Flores Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2020-10-19		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)

NA	Director de Productos y Programas de Lealtad	12	No disponible

Información adicional

Licenciado en Economía con maestría en administración de empresas por el ITAM. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector turístico. Desde 2010, ha ocupado cargos directivos dentro de la división de Propiedades vacacionales de Posadas, participando activamente en el desarrollo de productos como Kivac, FAVC Access, entre otros.

Correa Pérez Adrián

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros

NO

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2020-10-19	NA

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Dirección Midscale & Economy	21	No disponible

Información adicional

Licenciado en Administración, egresado de la Universidad del Nuevo Mundo, ingresó a la compañía en 2001 en el área Comercial desenvolviéndose en diversos puestos en el área de Cuentas Clave, Direcciones de Ventas en hoteles de Ciudad y Resorts, Director Regional de Ventas Zona Centro- Bajío y Zona Centro, Director de ventas Hoteles Fiesta Inn, Gamma y One y Director de Ventas hoteles de Ciudad. Posteriormente en el área de Operaciones se desenvolvió en diversos puestos tales como Director de Operaciones y Director General del hotel Fiesta Americana Reforma, Director de Operaciones Región Occidente, Director de Operaciones de las marcas Fiesta Inn, Gamma y One. En octubre de 2020 fue nombrado Director de Hoteles Midscale y Economy.

Lorenzo Doria José Jaime

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros

NO

Designación [Sinopsis]

Fecha de designación	Tipo de asamblea
2020-10-19	NA

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Dirección OPI, Distribución y Tecnología	14	No disponible

Información adicional

Ingeniero Químico de la Universidad Iberoamericana con Maestría en Optimización de Procesos por el Imperial College. En 2008, ingresó a Posadas como Director de Competitividad Comercial, a partir de entonces fue desenvolviéndose en diversos puestos tales como Director de Planeación Estratégica; y Director de Distribución y CRM.

Elizondo Martínez de la Vega Mauricio

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]

Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación

NO	NO	NO
Otros		
NO		

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2020-10-19		NA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
NA	Dirección Desarrollo	19	No disponible
Información adicional			
Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Iberoamericana y con una maestría en alta dirección de empresas, ingresó a Posadas en diciembre de 2003 después de haber laborado unos años en la banca. Dentro del grupo se ha desempeñado en diversas posiciones directivas en áreas como revenue management, distribución y propiedades vacacionales, contando con más de 17 años de experiencia en el sector de la hospitalidad.			

Azcárraga Andrade José Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	SI	
Otros			
NO			

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-11-11		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Director General de Grupo Posadas	29	No disponible
Información adicional			
Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac y Maestro en Administración de Negocios por la Universidad de Kellogg. Ha ocupado varios cargos dentro de la Compañía como Director General de Propiedades Vacacionales Posadas y desde el 11 de noviembre de 2011 se desempeña como Director General de Grupo Posadas S.A.B. de C.V.			

Azcárraga Andrade Pablo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2012-03-15		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Ejercicio 2020	Presidente del Consejo de Administración Grupo Posadas	38	No disponible
Información adicional			
Es licenciado en contabilidad por la Universidad Anáhuac, con Maestría en Administración de Hoteles, con especialidad en Mercadotecnia y Finanzas en la Universidad de Cornell en Nueva York. Desde 1986 a la fecha, ha ocupado varios cargos dentro de Posadas como el de Director General del Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, Director General de la División de Hoteles Fiesta Americana y actualmente se desempeña como Presidente del Consejo de Administración de Posadas.			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes:	100
Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:	0
Porcentaje total de hombres como Consejeros:	90
Porcentaje total de mujeres como Consejeros:	10
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	Si
Descripción de la política o programa de inclusión laboral:	

Inclusión laboral

La diversidad y la cultura de inclusión forman parte de los objetivos estratégicos de la compañía, por ello a finales del 2021 se creó el comité de Diversidad e Inclusión, en el cual se definieron para priorizar durante 2022, los siguientes pilares: discapacidad, equidad de género y LGBT+.

La emisora no cuenta con alguna política o programa destinado a impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados.

Actualmente, el 89% de los consejeros propietarios son varones y el 100 % de los consejeros suplentes son varones. El 100% de los consejeros independientes son varones. Sólo el 11% de los consejeros propietarios es de sexo femenino (una consejera). En tanto que el 100% de los directivos relevantes son varones.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Azcárraga Andrade María Cecilia	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Azcárraga Andrade María Luisa	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Azcárraga Andrade Pablo	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Azcárraga Andrade Enrique	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Azcárraga Andrade José Carlos	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Azcárraga de Leschevin De Prevoisin Mariana	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Azcárraga de Leschevin De Prevoisin Jerónimo	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Blk Acciones Mexico Disc II S.A. de C.V.	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	
Fondo de Inversión de Renta Variable. No tenemos información que permita identificar a un "accionista beneficiario" de esta tenencia.	

Azcárraga de Leschevin De Prevoisin Pedro	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Azcárraga de Leschevin De Prevoisin Xavier	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Servitje Azcárraga Nicolás	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Servitje Azcárraga Joan	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Azcárraga Galas Fernanda

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

De Haro Azcárraga Andrés	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Azcárraga Fuentes Álvaro	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Azcárraga Andrade María Beatriz	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Azcárraga Andrade Pablo	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	
Presidente del Consejo de Administración	

Azcárraga Andrade José Carlos	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	
Director General de la Compañía	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Azcárraga Andrade Pablo	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	
Presidente del Consejo de Administración	

Azcárraga Andrade José Carlos	
Participación accionaria (en %)	No Disponible
Información adicional	
Director General de la Compañía	

Estatutos sociales y otros convenios:

d) Estatutos sociales y otros convenios

El Consejo de Administración tiene la facultad de establecer los lineamientos de las remuneraciones correspondientes al Director General y otros directivos relevantes, y en términos de ley, para aprobar las políticas y lineamientos para el uso y goce de bienes de Posadas, las operaciones con personas relacionadas, entre ellos, los consejeros y directivos y las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros. Con base en ello, el Consejo de Administración promulgó la política de operaciones con partes relacionadas que contempla entre otros aspectos los beneficios que otorga la compañía a accionistas, consejeros y colaboradores, los lineamientos a seguir para la

identificación, autorización, control y reporte de transacciones/operaciones con personas relacionadas, el tratamiento y manejo de conflictos de interés, así como la política de operaciones con acciones de la Emisora.

De acuerdo a los estatutos sociales vigentes de la Compañía los requisitos de quórum para la instalación y validez de resoluciones adoptadas en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias son los siguientes:

Para considerar legalmente instalada una Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el 50% de las acciones ordinarias de la Serie “A”. En segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas se considerará válidamente instalada con cualquiera que sea el número de acciones de la Serie “A” representadas.

Para considerar legalmente instalada una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el 75% de las acciones de la Serie “A”. En segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del tipo referido si concurre por lo menos el 50% de las acciones ordinarias de la Serie “A”.

De acuerdo a los estatutos de la Compañía, el Consejo de Administración goza, entre otras, de las siguientes facultades: 1) poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades Generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley; 2) poder general para administrar los negocios y bienes sociales en los términos más amplios de conformidad con lo que dispone la ley respectiva; 3) poder general para ejercer actos de dominio, de conformidad con lo que dispone la ley respectiva; 4) el Consejo de Administración gozará de las facultades de apoderado general mediante la delegación de la representación legal de la sociedad mandante, para representar a la misma en juicios o procedimientos laborales en los términos dispuestos en la Ley Federal del Trabajo en vigor; 5) poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la sociedad, en los términos dispuestos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; 6) facultades para abrir y cancelar cuentas bancarias, de inversión y de otro tipo, así como para hacer depósitos y girar contra dichas cuentas, a través de la persona o personas que determine el propio Consejo de Administración; 7) facultad para nombrar y remover al director general de la sociedad y a los funcionarios de nivel jerárquico inferior, así como determinar sus facultades, poderes, garantías a constituir, condiciones de trabajo y remuneraciones; 8) facultad para conferir poderes generales o especiales, así como sustituir o delegar los poderes que le fueran otorgados, reservándose siempre el ejercicio de los mismos, y revocar cualesquier poderes otorgados, sustituidos o delegados; 9) el Consejo de Administración, a través de su presidente, secretario o prosecretario, podrá convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, en todos los casos previstos por estos estatutos o cuando lo considere conveniente, así como fijar la fecha, hora y orden del día para dichas Asambleas; 10) ejecutar las resoluciones que adopten cualesquier Asambleas de Accionistas de la sociedad, lo cual hará a través de su presidente, salvo que tal facultad se delegue en otro consejero; 11) establecer y modificar planes de venta o de opción de compra o suscripción de acciones para empleados de la Compañía o de sus subsidiarias; 12) constituir y remover a los miembros del Comité Ejecutivo, así como otros órganos intermedios de administración u operación, fijando su integración, facultades y forma de funcionamiento, con sujeción a lo previsto en la legislación aplicable; y 13) constituir el Comité o Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias a que se refiere la Ley del Mercado de Valores y designar y remover a sus miembros, salvo por el Presidente, quien deberá ser nombrado por la Asamblea de Accionistas de conformidad conlo previsto en la Ley del Mercado de Valores; 14) Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social, el informe anual del Comité de Auditoria, el informe anual del Comité de Prácticas Societarias, y el informe del Director General a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, así como aquellos otros informes, opiniones y documentos que se requieran conforme y en los términos de la propia Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás disposiciones legales aplicables; y 15) conocer, deliberar y resolver sobre los asuntos a que se refiere la Sección Segunda de la cláusula Décimo Segunda de los estatutos sociales de la Compañía, en los términos y con estricta sujeción a lo que ahí se estipula.

Los miembros del Consejo de Administración de la Emisora son designados por el voto favorable de la mayoría de los titulares de las acciones Serie “A” en circulación, reunidos en asamblea general ordinaria, siendo que la toma de decisiones en los que los consejeros manifiesten tener un conflicto de interés, son hechas siguiendo los principios establecidos al efecto por la Ley del Mercado de Valores.

Los estatutos sociales de la Emisora establecen medidas tendientes a prevenir la adquisición de acciones que otorguen el control de la propia Emisora. De conformidad con dichas medidas, ciertas adquisiciones de acciones Serie “A” representativas del

capital social de la Emisora, deben ser previamente aprobadas por el Consejo de Administración o la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora cuando, entre otras cosas, la consecuencia de tales adquisiciones sea que la tenencia accionaría del adquirente de que se trate, en forma individual o en conjunto con ciertas personas, represente una participación igual o superior al diez por ciento del total de las acciones de la Serie “A”, o el cinco por ciento, si el adquirente puede considerarse un competidor. Para una descripción de las medidas a que se refiere este párrafo, el procedimiento para solicitar autorización del Consejo de Administración y/o de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora, los quórums de instalación y resolucióny las consecuencias de llevar a cabo adquisiciones de acciones, se sugiere consultar el texto íntegro de la Sección Segunda de la cláusula Décimo Segunda de los estatutos sociales de la Emisora.

Derechos de Minorías

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, los estatutos sociales de la Compañía establecen los siguientes derechos de minoría:

- el derecho de los tenedores de por lo menos el 10% de las Acciones representativas del capital social de la Compañía, a solicitar al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas Societarias se convoque a una asamblea de accionistas en la que tengan derecho a votar.

- el derecho de los tenedores de por lo menos el 5% de las Acciones representativas del capital social de la Compañía, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos legales, a ejercitar la acción de responsabilidad contra cualquiera de los consejeros.

- el derecho de los tenedores de por lo menos el 10% de las Acciones con derecho a voto y que estén representadas en la asamblea de accionistas de que se trate, a solicitar que se aplace la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

- el derecho de los tenedores de por lo menos el 20% de las Acciones representativas del capital social de la Compañía, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos legales, a oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales en las que tengan derecho a votar.

- el derecho de los tenedores que en lo individual o en conjunto representen cuando menos un 10% del capital social, de designar por lo menos a un consejero y su respectivo suplente en las asambleas respectivas.

- la emisora no podrá emitir acciones sin derecho a voto.

Información adicional Administradores y accionistas:

e) Otras prácticas de gobierno corporativo

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, los Estatutos Sociales de la Compañía y a la decisión de su Consejo de Administración, la Compañía tiene implementadas diversas prácticas de gobierno corporativo, como son: 1. La instauración y

operación de un Comité de Auditoria y un Comité de Prácticas Societarias, los cuales sesionan de manera periódica. 2. La inclusión de miembros independientes en su Consejo de Administración. 3. El establecimiento por la Asamblea de Accionistas de la factibilidad de las suplencias de los Consejeros en las sesiones del Consejo, siendo que actualmente solo dos consejeros propietarios tienen designados consejeros suplentes. 4. La celebración de sesiones de Consejo de Administración con una periodicidad mínima de al menos una vez cada trimestre, donde se presentan los resultados del trimestre inmediato anterior. 5. Adicionalmente, la información de la Emisora está a disposición de los Consejeros. 6. La instauración y operación de un Comité de Planeación y Finanzas, el cual sesiona de manera periódica.

La Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna que reporta directamente al Comité de Auditoría y al Director General. Adicionalmente tiene una relación constante con el auditor externo de la Compañía el cual es seleccionado por el Consejo de Administración previa opinión del Comité de Auditoría.

La Compañía cuenta con diversos lineamientos y políticas a efecto de que el Gobierno Corporativo de la misma sea cada vez más eficiente y profesional, como son: el Código de Ética y Conducta, la Política de Control Interno y Auditoría Interna, la Política de Inversiones, la Política de Operaciones con Valores de la Emisora a cargo de consejeros, directivos y empleados, la Política de Operaciones con Acciones Propias a cargo de la Emisora, Política de Préstamos a Directivos Relevantes de la Compañía y la Política y lineamientos de personas relacionadas, los cuales fueron aprobados por el Consejo de Administración previa opinión de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, en el ámbito de sus responsabilidades. Adicionalmente la Compañía cuenta con una Política de Integridad con la cual se da cumplimiento con lo establecido en Ley General de Responsabilidades Administrativas, reforzando por este medio nuestra adhesión a los lineamientos establecidos por la autoridad en el combate a la corrupción en el sector público y privado.

La Compañía estableció un Comité de Sustentabilidad, hoy Comité ESG, con el objetivo de definir el compromiso, estrategia y los ejes de acción en aspectos socio-culturales, medioambientales y de gobernanza que deberán considerarse en la planeación estratégica y ejecución de las actividades de Posadas de corto, mediano y largo plazo, estableciendo principios homogéneos de gestión, incluyendo la relación con grupos de interés relevantes. Así como, el uso de metodologías homogéneas para la gestión y seguimiento de la estrategia en materia de sustentabilidad.

El Comité de ESG es un cuerpo colegiado de carácter resolutivo, respecto de las actividades conducidas por Posadas en actividades que realiza en beneficio propio, así como de los estándares y las actividades para la ejecución de los servicios que presta a terceros.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

a) Estructura accionaria:

Las acciones representativas del capital social de la Compañía están listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., donde cotizan desde 1992. El número de acciones en circulación (promedio ponderado -excluyendo acciones en recompra-) asciende a aproximadamente 496 M. Los títulos accionarios emitidos y vigentes a esta fecha son los siguientes:

No. Título o Certificado Provisional	Fecha de Emisión	Número de acciones que representa	Serie
CP8	21-12-98	10,000	A
1	15-10-14	512,424,496	A
2	18-06-15	260,417	A
3	12-06-17	42,675	A

Las acciones han mostrado una baja bursatilidad según la calificación propia de la BMV. La cotización de la Serie “A” nunca ha sido sujeta de suspensión por parte de las autoridades regulatorias. A partir del 28 de febrero de 2013 solo cotiza la Serie A.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

b) Comportamiento de la acción en el mercado de valores

Fuente: Bloomberg.

Anual últimos 5 años

POSADAS A	2018	2019	2020	2021	2022
Precio Máximo	42.00	40.00	38.00	29.75	30.35
Precio Mínimo	29.90	35.50	20.00	20.50	26.00
Precio de Cierre	40.00	38.00	21.30	29.75	28.50
Volumen diario promedio (miles de acciones)	100.9	65.5	21.6	0.7	60.7

Trimestral últimos 2 años

POSADAS A	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22

Precio Máximo	22.20	23.71	26.01	29.75	30.35	28.85	28.00	28.78
Precio Mínimo	20.50	20.50	23.65	24.70	28.05	27.90	26.00	27.47
Precio de Cierre	20.50	23.65	25.40	29.75	28.75	28.00	27.50	28.50
Volumen diario promedio (miles de acciones)	0.3	0.4	0.2	1.9	111.5	2.6	104.9	2.3

Mensual últimos 6 meses

POSADAS A	nov-22	Dec-22	ene-23	feb-23	mar-23	Apr-23
Precio Máximo	28.78	28.50	28.55	28.55	28.55	28.55
Precio Mínimo	27.47	28.00	28.08	27.50	27.50	28.55
Precio de Cierre	28.00	28.50	28.55	27.50	28.55	28.55
Volumen diario promedio (miles de acciones)	0.7	0.4	0.1	0.1	78.2	0.1

(*Datos al 20 de abril de 2023)

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

La Compañía no cuenta con la figura de formador de mercados.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

La Compañía no cuenta con la figura de formador de mercados.

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

La Compañía no cuenta con la figura de formador de mercados.

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

La Compañía no cuenta con la figura de formador de mercados.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

La Compañía no cuenta con la figura de formador de mercados.

[431000-N] Personas responsables

El presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2022 de la sociedad Grupo Posadas S.A.B. de C.V., ha sido emitido el 27 de abril del 2022 y los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual que el mismo contenga información que pudiera inducir al error a los inversionistas.

José Carlos Azcárraga Andrade
Director General

Arturo Martínez del Campo Saucedo
Vicepresidente Administración y Finanzas

Olga Patricia Gutiérrez Nevárez
Director Jurídico

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.

Manifestación conforme al Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al Consejo de Administración de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.
Prolongación Paseo de la Reforma 1015 piso 9 Torre A
Col. Santa Fe, Ciudad de México, México.

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (la "Emisora") que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2022, 2021 y 2020, fueron dictaminados con fecha 22 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2022 y 28 de febrero de 2021, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Apoderado legal
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

C.P.C. Carlos Alberto Torres Villagómez
Auditor Externo
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

* * * * *

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Manifestación de consentimiento conforme al Artículo 39 para la inclusión en el reporte anual el informe de auditoría externa y de revisión de la información del informe anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

C.P. Guillermo García Naranjo Álvarez
Presidente del Comité de Auditoría de
Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (la "Emisora")

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, manifestamos lo siguiente:

I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Apoderado legal
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

C.P.C. Carlos Alberto Torres Villagómez
Auditor Externo
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

* * * * *

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:

Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe

Garantes Senior Notes Due 2027:

1. Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V.,
2. Kohunlich Adventures, S.A. de C.V.
3. Inmobiliaria Administradora del Bajío S.A. de C.V.
4. Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V.
5. Administradora Profesional de Hoteles, S.A. de C.V.
6. Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V.
7. Desarrollo Arcano, S.A. de C.V.
8. Dirección Corporativa Posadas, S.A. de C.V.
9. Posadas USA Inc.
10. Dirección Estratégica Posadas, A.C.
11. PSDS Operadora del Caribe S.R.L.

Contrato de crédito con garantía fiduciaria:
1) Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de .C.V.

Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante

Consultar en sección de anexos dictamen financiero consolidado de fecha 22 de febrero de 2023.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

El presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2022 de la sociedad Grupo Posadas S.A.B. de C.V., ha sido emitido el 27 de abril del 2022 y los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual que el mismo contenga información que pudiera inducir al error a los inversionistas.

José Carlos Azcárraga Andrade Director General	Arturo Martínez del Campo Saucedo Vicepresidente Administración y Finanzas	Olga Patricia Gutiérrez Nevárez Director Jurídico

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.

Manifestación conforme al Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al Consejo de Administración de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.
Prolongación Paseo de la Reforma 1015 piso 9 Torre A
Col. Santa Fe, Ciudad de México, México.

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (la "Emisora") que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2022, 2021 y 2020, fueron dictaminados con fecha 22 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2022 y 28 de febrero de 2021, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Apoderado legal
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

C.P.C. Carlos Alberto Torres Villagómez
Auditor Externo
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

* * * * *

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Manifestación de consentimiento conforme al Artículo 39 para la inclusión en el reporte anual el informe de auditoría externa y de revisión de la información del informe anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

C.P. Guillermo García Naranjo Álvarez
Presidente del Comité de Auditoría de
Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (la "Emisora")

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, manifestamos lo siguiente:

I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Apoderado legal
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

C.P.C. Carlos Alberto Torres Villagómez
Auditor Externo
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

* * * * *

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios

El presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2022 de la sociedad Grupo Posadas S.A.B. de C.V., ha sido emitido el 27 de abril del 2022 y los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual que el mismo contenga información que pudiera inducir al error a los inversionistas.

José Carlos Azcárraga Andrade Director General	Arturo Martínez del Campo Saucedo Vicepresidente Administración y Finanzas	Olga Patricia Gutiérrez Nevárez Director Jurídico

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.

Manifestación conforme al Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al Consejo de Administración de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.
Prolongación Paseo de la Reforma 1015 piso 9 Torre A
Col. Santa Fe, Ciudad de México, México.

Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (la "Emisora") que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2022, 2021 y 2020, fueron dictaminados con fecha 22 de febrero de 2023, 28 de febrero de 2022 y 28 de febrero de 2021, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Apoderado legal
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

C.P.C. Carlos Alberto Torres Villagómez
Auditor Externo
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

* * * * *

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Manifestación de consentimiento conforme al Artículo 39 para la inclusión en el reporte anual el informe de auditoría externa y de revisión de la información del informe anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

C.P. Guillermo García Naranjo Álvarez
Presidente del Comité de Auditoría de
Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (la "Emisora")

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, manifestamos lo siguiente:

I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Apoderado legal
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

C.P.C. Carlos Alberto Torres Villagómez
Auditor Externo
Ciudad de México, México
24 de abril de 2023

* * * * *

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, e Informe de los auditores independientes del 22 de febrero de 2023

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2022, 2021 y 2020

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado, y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS - International Financial Reporting Standards, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

En la nota 2a, a los estados financieros consolidados adjuntos, la administración de la Entidad revela las principales acciones que consideró en su plan de negocios para abordar los impactos que la pandemia por Covid19 tuvo en sus operaciones durante 2021 y 2020 incluyendo la renegociación de las condiciones de la deuda "Senior notes 2022" hacia las nuevas condiciones de la deuda "Senior notes 2027". Estos hechos no modifican nuestra opinión de auditoría incluida en el segundo párrafo de este informe.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Reconocimiento de ingresos de Club Vacacional y evaluación de la estimación de reserva para cuentas de cobro dudoso

La Entidad reconoce los ingresos por la operación del Club Vacacional como sigue:

Las membresías de Club Vacacional se reconocen al momento de formalizar el contrato ya que la Entidad considera que una vez entrada en vigor se otorga un derecho a una propiedad vacacional y se cumple la obligación de desempeño al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías. Así como la evaluación de la estimación para cuentas de cobro dudoso y del importe reconocido como deterioro de activos financieros de Club Vacacional por parte de los socios que no pudiesen cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, para lo cual se considera la probabilidad de incumplimiento para todos los documentos por cobrar, independientemente de su antigüedad.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

- Revisión del diseño e implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, así como pruebas de control y pruebas sustantivas al sistema de ingresos OMS (OMS - Ownership Management System, por sus siglas en inglés).
- La revisión documental, bajo un muestreo estadístico, de los contratos celebrados con clientes, así como pruebas directas a los diferentes reportes que sirvieron como base para la revisión.
- Revisión de reportes de redención de puntos que sustentan el importe de los servicios contratados y cobrados, reconocidos como ingresos al ser prestados a los clientes, con sus costos y gastos respectivos; y
- Revisión de la clasificación de la antigüedad de la cartera con base en los incumplimientos de pago, así como el recálculo de los importes a reservar conforme a la probabilidad de incumplimiento. Asimismo, involucramos a nuestros especialistas quienes evaluaron, a través de un cálculo independiente, la suficiencia de la reserva.

Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de las revelaciones correspondientes incluidas en las notas a los estados financieros consolidados.

Recuperación de pérdidas fiscales por amortizar y reconocimiento del impuesto a la utilidad diferido activo

Como se explica en la Nota 4q y 16 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad reconoce impuestos a la utilidad diferidos sobre todas las diferencias entre los valores en libros y las bases fiscales de sus activos y pasivos, incluyendo los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar.

Al 31 de diciembre de 2022 el monto de pérdidas fiscales por amortizar asciende aproximadamente $5,117 millones y representaría un beneficio de impuesto sobre la renta diferido de $1,535 millones cuya realización está sujeta a que las entidades que en lo individual las incurrieron, generen en el futuro utilidades fiscales suficientes para aprovechar el beneficio de amortizar las pérdidas fiscales pendientes antes de su vencimiento.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

- Evaluación y revisión de los supuestos utilizados por la Entidad para elaborar las proyecciones fiscales, las cuales incluyeron el involucramiento de nuestros especialistas de impuestos.

- Validación del cumplimiento de las proyecciones de años pasados en comparación con los indicadores fiscales y financieros reales, así como la revisión particular de partidas extraordinarias incluidas en las proyecciones fiscales.

Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de las revelaciones correspondientes incluidas en las notas a los estados financieros consolidados.

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). Se espera que el Reporte Anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la otra información, tendremos que reportar ese hecho. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Entidad sobre los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS, y del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de desviaciones materiales, debidas a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría y el Consejo de Administración de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

Responsabilidad de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Los objetivos de nuestra auditoría son el obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviaciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA, detectará siempre una desviación material cuando ésta exista. Las desviaciones pueden surgir de un fraude o error y son consideradas materiales cuando, individualmente o en su conjunto, se espera que de forma razonable influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre las bases de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados debido a fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisión intencional, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en función de las circunstancias, y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

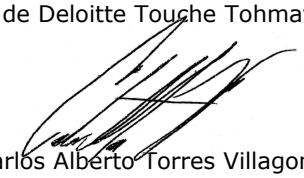
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de
- auditoría.

Comunicaremos a la Administración y al Comité de Auditoría de la Entidad lo referente, entre otros asuntos, la planeación, el alcance y el momento de la realización de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

También se nos requiere proporcionar a la Administración y al Comité de Auditoría de la Entidad una declaración sobre nuestro cumplimiento con los requerimientos de ética relevantes referentes a la independencia y comunicarles cualquier relación y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que afectan a nuestra independencia, y cuando sea el caso, las salvaguardas relativas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2022 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Carlos Alberto Torres Villagomez
22 de febrero de 2023

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

Activos	Notas	2022	2021	2020
Activos circulantes:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	$ 1,938,933	$ 1,960,118	$ 501,732
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	7	2,804,519	2,700,994	2,568,742
Inventarios		39,442	28,694	29,782
Pagos anticipados		48,224	40,195	93,063
Inventario de Club Vacacional	8	161,031	163,526	262,433
Otros activos circulantes		213,135	97,493	194,909
Activos disponibles para la venta	2f, 9	-	-	113,686
Total de activos circulantes		5,205,284	4,991,020	3,764,347
Activos a largo plazo:				
Documentos por cobrar	10	4,427,828	4,062,361	3,814,738
Inmuebles y equipo - Neto	11	3,904,365	4,187,585	4,406,883
Pagos anticipados		-	6,302	17,088
Inversión en asociadas	2q, v	129,058	1,129	1,087,978
Activo por derecho de uso	12	2,665,955	2,866,609	3,761,372
Activos intangibles y otros activos, neto	13	538,420	759,418	912,691
Impuestos a la utilidad diferidos	16	1,077,878	1,370,057	1,478,981
Total de activos a largo plazo		12,743,504	13,253,461	15,479,731
Total de activos		$ 17,948,788	$ 18,244,481	$ 19,244,078

Pasivos y capital contable	Notas	2022	2021	2020
Pasivos circulantes:				
Porción circulante de Deuda	15	$ 33,830	$ 23,521	$ 7,748,597
Proveedores		775,160	602,189	628,007
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		1,464,348	1,262,189	1,563,978
Impuesto sobre la renta por pagar	16f	412,162	553,505	351,981
Pasivo por arrendamientos	17	424,501	398,451	401,090
Otros impuestos por pagar		447,856	426,747	341,116
Ingresos diferidos por Club Vacacional	4u	1,351,010	877,723	1,046,709
Impuesto al valor agregado		81,076	81,886	83,873
Total de pasivos circulantes		4,989,943	4,226,211	12,165,351
Pasivos a largo plazo:				
Deuda	15	7,443,562	8,085,110	135,058
Pasivo por arrendamientos a largo plazo	17	2,593,003	2,861,409	3,644,212
Beneficios a empleados y otros	0	297,011	262,178	493,685
Impuesto al valor agregado		654,690	606,284	568,127
Ingresos diferidos por Club Vacacional	4u	715,564	807,246	616,247
Impuesto sobre la renta por pagar	16f	-	383,750	712,169
Total de pasivos a largo plazo		11,703,830	13,005,977	6,169,498
Total de pasivos		16,693,773	17,232,188	18,334,849
Capital contable:				
Capital contribuido:				
Capital social	21	495,881	495,881	495,881
Reserva para recompra de acciones		16,856	16,856	16,856
Prima en emisión de acciones		157,429	157,429	157,429
		670,166	670,166	670,166
Capital ganado:				
Reserva para recompra de acciones		535,000	535,000	535,000
Resultados acumulados		(204,154)	(421,527)	(484,558)
Resultados integrales acumulados		75,200	55,459	10,357
		406,046	168,932	60,799
Total de la participación controladora		1,076,212	839,098	730,965
Participación no controladora		178,803	173,195	178,264
Total de capital contable		1,255,015	1,012,293	909,229
Total de pasivos y capital contable		$ 17,948,788	$ 18,244,481	$ 19,244,078

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos, excepto utilidad (pérdida) por acción)

	Notas	2022	2021	2020
Operaciones continuas:				
Ingresos	0a	$ 9,077,990	$ 7,406,734	$ 5,225,743
Costo de ventas	0b	6,275,378	5,502,143	4,645,322
Utilidad bruta		2,802,612	1,904,591	580,421
Gastos de administración	0c	1,105,548	855,781	767,998
Gastos de venta y desarrollo	0d	140,249	192,261	131,722
Depreciación, amortización y arrendamiento		899,194	916,330	925,518
Descuentos sobre rentas		(6,396)	(261,588)	(211,577)
Deterioro de inmuebles y plataformas tecnológicas		-	-	55,000
Otros ingresos, neto	0e	(20,692)	(253,243)	(87,871)
Gasto por intereses		631,351	573,863	1,140,053
Ingreso por intereses		(59,783)	(16,988)	(31,754)
Ingresos extraordinarios, neto	15b	(107,972)	(724,019)	-
Comisiones y gastos financieros		94,904	96,263	82,509
Resultado cambiario, neto		(426,603)	323,934	240,767
Participación en asociadas		-	15,000	-
		2,249,800	1,717,594	3,012,365
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		552,812	186,997	(2,431,944)
Impuestos (beneficio) a la utilidad	16	330,072	129,058	(293,947)
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		222,740	57,939	(2,137,997)
Otros resultados integrales:				
Utilidad por conversión de moneda extranjera, que será reclasificada posteriormente a resultados		327	2,549	5,693
Ganancias (pérdidas) por remedición de obligaciones por beneficios definidos, que no será reclasificada posteriormente a resultados		19,414	42,553	(14,827)
		19,741	45,102	(9,134)
Resultado integral consolidado del año		$ 242,481	$ 103,041	$ (2,147,131)

(Continúa)

	2022	2021	2020
Utilidad (pérdida) consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora	$ 217,373	$ 63,031	$ (2,118,681)
Participación no controladora	5,367	(5,092)	(19,316)
Utilidad (pérdida) consolidada del año	$ 222,740	$ 57,939	$ (2,137,997)
Resultado integral consolidado del año atribuible a:			
Participación controladora	$ 237,114	$ 108,133	$ (2,127,815)
Participación no controladora	5,367	(5,092)	(19,316)
Resultado integral consolidado del año	$ 242,481	$ 103,041	$ (2,147,131)
Utilidad (pérdida) por acción:			
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	$ 0.44	$ 0.13	$ (4.27)
Utilidad (pérdida) integral básica y diluida por acción ordinaria (en pesos)	$ 0.48	$ 0.22	$ (4.29)
Promedio ponderado de acciones en circulación	495,881,988	495,881,988	495,881,988

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado				
	Capital social	Reserva para recompra de acciones	Prima en emisión de acciones	Reserva para recompra de acciones	Resultados acumulados	Resultados integrales acumulados	Participación no controladora	Total de capital contable
Saldos al inicio de 2020	$ 495,881	$ 16,856	$ 157,429	$ 535,000	$ 1,634,123	$ 19,491	$ 197,580	$ 3,056,360
Resultado integral consolidado del año	-	-	-	-	(2,118,681)	(9,134)	(19,316)	(2,147,131)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	495,881	16,856	157,429	535,000	(484,558)	10,357	178,264	909,229
Ajuste por cambio de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	23	23
Resultado integral consolidado del año	-	-	-	-	63,031	45,102	(5,092)	103,041
Saldos al 31 de diciembre de 2021	495,881	16,856	157,429	535,000	(421,527)	55,459	173,195	1,012,293
Ajuste por cambio de participación no controladora	-	-	-	-	-	-	241	241
Resultado integral consolidado del año	-	-	-	-	217,373	19,741	5,367	242,481
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 495,881	$ 16,856	$ 157,429	$ 535,000	$ (204,154)	$ 75,200	$ 178,803	$ 1,255,015

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de Flujos de Efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) consolidada	$ 222,740	$ 57,939	$ (2,137,997)
Ajustes por:			
Impuesto a la utilidad	330,072	129,058	(293,947)
Depreciación y amortización	878,316	897,234	914,765
Descuento sobre renta	(6,396)	(261,588)	(211,577)
Deterioro de inmuebles y plataformas tecnológicas	-	-	55,000
Amortización gastos de emisión de deuda	81,757	83,644	70,800
Capitalización de intereses Senior note 2027	-	123,014	-
Ingresos extraordinarios, neto	(107,972)	(724,019)	-
Participación en asociadas	-	15,000	-
Pérdida en venta de derechos fideicomisarios	-	235,696	-
Utilidad en venta de activos no estratégicos	-	(38,968)	(55,626)
(Utilidad) pérdida en venta de activo fijo	(1,679)	1,547	(1,690)
Gasto por intereses	631,351	573,863	1,140,054
Ingreso por intereses	(59,783)	(16,988)	(31,754)
Fluctuación cambiaria no realizada	(590,934)	308,797	549,592
	1,377,472	1,384,229	(2,380)
Cambios en el capital de trabajo en:			
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	(468,992)	(379,874)	515,162
Inventarios	(10,748)	1,088	(2,174)
Pagos anticipados	64,179	78,358	49,310
Inventario de Club Vacacional	2,495	98,907	32,530
Proveedores	172,971	(25,818)	216,662
Otras cuentas por pagar y pasivos	335,300	698,317	(501,636)
Ingresos diferidos por Club Vacacional	381,605	22,012	(24,926)
Impuestos a la utilidad pagados	(557,780)	(358,986)	(342,626)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado en) por actividades de operación	1,296,502	1,518,233	(60,078)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles y equipo y remodelaciones	(65,178)	(109,202)	(221,058)
Construcción de inventario de Club Vacacional	(124,420)	(60,635)	(53,615)
Activos intangibles y otros activos	(46,291)	(98,288)	(60,098)
Aportación de inversión en asociadas	-	-	(6,284)
Intereses cobrados	59,783	16,988	31,754
Venta de inmuebles y equipo	4,599	2,545	4,501
Flujo por venta de inmuebles no estratégicos y de derechos fideicomisarios	-	992,243	347,876
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	(171,507)	743,651	43,076

(Continúa)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pagos de pasivos por arrendamiento	(692,692)	(481,614)	(695,072)
Préstamos obtenidos	-	450,000	-
Pago de deuda	(23,521)	(450,000)	(6,150)
Intereses pagados	(331,071)	(90,976)	(18,766)
Costos por renegociación de deuda	(98,896)	(230,908)	(826)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(1,146,180)	(803,498)	(720,814)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(21,185)	1,458,386	(737,816)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,960,118	501,732	1,239,548
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	$ 1,938,933	$ 1,960,118	$ 501,732

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

1. Actividades

La principal actividad de Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. (Posadas) y Subsidiarias (en conjunto, la Entidad) es la operación y administración de hoteles, el otorgamiento de franquicias hoteleras, así como la compra-venta de inmuebles dedicados a la industria turística. La Entidad opera principalmente hoteles bajo las marcas Live Aqua Beach Resort, Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Boutique Resort, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, The Explorean, Fiesta Inn, Fiesta Inn Loft, Fiesta Inn Express, IOH, One Hoteles, Gamma y Curamoria Collection.

La Entidad es titular o celebra contratos de administración, franquicia o arrendamiento a largo plazo con todos los hoteles que opera, que, para efectos de los presentes estados financieros consolidados, estos hoteles se refieren a hoteles propios, arrendados, administrados y franquiciados. El número de hoteles y cuartos operados por la Entidad al 31 de diciembre son:

Hoteles	2022	2021	2020
Propios (incluyendo inmuebles de propiedades vacacionales)	12	12	12
Arrendados	15	15	17
Administrados (incluyendo Lofts y Franquiciados)	162	159	152
Total de hoteles operados	189	186	181
Total de cuartos operados	29,152	28,888	28,633

Posadas recibe honorarios de acuerdo con los contratos de administración y franquicia a largo plazo que tiene con todos los hoteles que opera. Algunos honorarios, incluyendo administración, uso de marca, servicio de reservaciones y uso de tecnología, entre otros, están en función de los ingresos de los hoteles. Posadas también recibe un incentivo basado en el resultado de operación de los hoteles.

La Entidad opera un negocio denominado Fiesta Americana Vacation Club (FAVC), así como un producto llamado Live Aqua Residence Club-LARC (antes The Front Door), dirigido a un segmento de alto poder adquisitivo, por medio de los cuales los socios compran un derecho a una propiedad vacacional oponible ante terceros por un periodo de 40 años representado por puntos anuales de FAVC y/o LARC. Los puntos de FAVC pueden ser utilizados para estancias en los siete complejos de FAVC y/o LARC ubicados en Los Cabos (Villas y Resort), Acapulco, Cancún, Cozumel, Chetumal y Puerto Vallarta, así como en los hoteles que opera la Entidad. De forma adicional, los socios de FAVC/LARC mediante un programa de intercambio pueden utilizar sus puntos en los complejos de Resorts Condominium International (RCI) y Hilton Grand Vacation Club o cualquier complejo afiliado a éstos en distintas partes del mundo. Adicionalmente, la Entidad comercializa un producto denominado “Kívac” que consiste en la venta de puntos con vigencia de hasta 5 años canjeables por hospedaje en los hoteles que opera la Entidad, así como en algunas propiedades operadas por terceros, y otro producto denominado “FAVC Access” que otorga una membresía con una vigencia de 5 años para acceder a tener tarifas preferenciales para reservar cuartos hoteleros, en las propiedades operadas por la Entidad así como algunas otras operadas por terceros

Desde 2012, la Entidad inició una reestructura de sus negocios enfocándose hacia la tenencia de activos estratégicos y el crecimiento de su negocio de administración, franquicia hotelera y productos vacacionales como FAVC y LARC. Como parte de esta estrategia la Entidad ha vendido varios hoteles y otros activos no estratégicos (ver Nota 2, incisos e), y h)), y a la fecha de los estados financieros consolidados la Entidad continúa con la reestructura organizacional para reducir el número de empresas que la componen.

La industria hotelera es estacional y particularmente sensible a los cambios macroeconómicos y sociales, dando lugar a variaciones en los ingresos y costos relativos durante los períodos de doce meses. La Entidad busca reducir el impacto de la estacionalidad en sus resultados a través de estrategias comerciales tales como convenios con instituciones, precios competitivos y promoción intensiva.

Las oficinas corporativas de la Entidad se encuentran en Prolongación Paseo de la Reforma 1015 Piso 9 Torre A, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos C.P. 05348 Ciudad de México.

2. Eventos significativos

a. ***Impacto de la pandemia COVID-19***

La aparición de la pandemia COVID-19 que se extendió por todo el mundo a principios de 2020, detonó la restricción de vuelos a nivel mundial y la declaratoria de emergencia sanitaria publicada por el Gobierno de México el 31 de marzo de 2020. Las medidas restrictivas tomadas para contener la pandemia afectaron negativamente los resultados de la Entidad. Los impactos conocidos del COVID-19 en la operación del 2022, 2021 y 2020 son:

- En 2020 una reducción de ingresos de $3,846,965 que representa el 42% comparados contra el año 2019. Durante 2021 y 2022 una recuperación de $2,180,991 y $1,671,256 respecto a su año anterior, lo que representa un incremento de 42% y 23%, respectivamente.
- Cierre de todos los hoteles durante 2 meses en 2020 y reapertura selectiva, sujeta a restricciones de ocupación y aforos de acuerdo a los semáforos epidemiológicos de cada estado a partir de junio 2020 y 2021. En 2022 se estabilizó la operación de los hoteles.
- En 2021 menor incremento por $4,156 en el deterioro de cuentas por cobrar, principalmente de clientes, aerolíneas y agencias de viajes en comparación con 2020.
- En 2021 menor incremento por $64,663 en la estimación de cuentas de cobro dudoso de Club Vacacional en comparación con 2020.
- Durante 2021 la Entidad generó base fiscal por $409,580 que le permitió aprovechar parte de la pérdida fiscal que tenía reservada al cierre del ejercicio 2020, el remanente por $1,103,451 no se logró compensar debido a que caduco al cierre del ejercicio 2021.
- En marzo de 2021, la Entidad contrató un crédito con garantía real con Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V (GBM) por $450,000, los recursos se utilizaron principalmente para el pago de la octava anualidad del acuerdo con el SAT de 2017(ver nota 2r). El crédito se liquidó anticipadamente en octubre del mismo año, pagando intereses de un año por $67,500 de acuerdo a las obligaciones contractuales. La garantía consideraba los hoteles Fiesta Americana Reforma y Fiesta Americana Guadalajara.

En agosto de 2021 se concretó un acuerdo de reestructura con un grupo de tenedores de bonos que representaba más del 25% de la emisión, denominado Ad-Hoc Group, para ejecutarse a través de un procedimiento ante la corte de Nueva York dentro de la modalidad de un formato pre acordado bajo el capítulo 11 del US Bankruptcy Code. Este acuerdo solo involucró los intereses de los tenedores de bonos conocidos como Senior Notes Due 2022. Ninguna otra contraparte fue afectada a través de este proceso. El 9 de diciembre de 2021, la corte aprobó el plan de reestructura de la Entidad y el 15 de diciembre la Entidad reestructuró su deuda conocida como Senior Notes con nuevo vencimiento al 30 de diciembre de 2027. La Entidad comprometió la mayoría de sus activos y la cartera por cobrar de su negocio de club vacacional como parte de la garantía en beneficio de los tenedores de bonos de los Senior Notes Due 2027, lo que aseguró una satisfactoria reestructuración de la deuda financiera.

En 2020 la Entidad enfrentó una reducción en las líneas de crédito disponibles por $230,000. Estos eventos dieron por resultado una pérdida operativa de $107,701 y un decremento en flujo operativo del 61% comparado contra el año anterior.

Adicionalmente, durante 2020 las agencias calificadoras ajustaron a la baja la calificación crediticia global de la Entidad, con perspectiva negativa. Durante 2020 la Entidad canceló el servicio de la agencia Fitch Ratings y en octubre 2021 la agencia Moody´s retiro la calificación al haber sido solicitado el capítulo 11 por la Entidad.

En diciembre 2021 al haberse concluido exitosamente el plan de reestructura, la agencia S&P Global Ratings, modificó la calificación de "D" a "B-". En diciembre 2022, la agencia S&P Global Ratings, ratificó la calificación "B-", la cual se mantiene a la fecha de emisión de este estado financiero.

Dada la exitosa reestructuración de la deuda y a la rápida recuperación de niveles tradicionales de ocupación, una vez que las restricciones de movilidad y ocupación hotelera fueron levantadas, se estima que se mantendrá una liquidez sana en la Entidad.

Para mitigar los impactos financieros ocasionados por la pandemia COVID-19, la Entidad tomó las siguientes medidas:

- Se concluyó satisfactoriamente la reestructura de su deuda financiera conocida como Senior Notes Due 2022 con la emisión de los Senior Notes Due 2027.
- Se estableció un plan de reducción de personal de oficinas corporativas a partir de 2020, con el que se obtuvo ahorros importantes en el costo de nómina de 2021 y 2022. En noviembre 2022, se continuó con plan de reestructura con el que se espera obtener ahorros del 15% sobre el costo de nómina para 2023.
- Se revisó el plan de inversiones, para asegurar que sólo se efectuasen las inversiones indispensables para mantener la operación, y las inversiones comprometidas contractualmente.
- Se han negociado extensiones de plazo de crédito y descuentos con diversos proveedores de insumos para los hoteles.
- Se obtuvo una reducción en el pago de rentas de hoteles arrendados a partir de marzo 2020 y hasta el 30 de septiembre de 2022, y no se prevén descuentos en rentas para los ejercicios futuros.
- Se ha diferido el gasto en campañas publicitarias.

En cumplimiento con los lineamientos técnicos de seguridad sanitaria en el entorno laboral, la Entidad tomó las siguientes medidas para salvaguardar la salud de huéspedes y colaboradores, y mantener la continuidad de su operación:

(i) Protocolos extraordinarios de capacitación a los empleados y comunicación de recomendaciones de cuidado personal a huéspedes y visitantes de los hoteles.

(ii) Aplicación de medidas especiales de limpieza y desinfección de todas las áreas de los hoteles.

(iii) Modificación de procesos y aforos en restaurantes y áreas de consumo.

(iv) Monitoreo diario del estado de salud de los empleados y remisión a su centro de salud o cuarentena.

(v) Coordinación de la atención médica para huéspedes con síntomas.

(vi) Coordinación con las autoridades sanitarias locales, y

(vii) Mecanismos de trabajo a distancia cuando por naturaleza es posible.

La Administración considera que las medidas tomadas han sido suficientes para mitigar los efectos de la pandemia y, por lo tanto, ha preparado los estados financieros de la Entidad sobre la base de negocio en marcha.

En las notas siguientes se hacen las precisiones del impacto por la pandemia COVID-19 en los diversos rubros de los estados financieros consolidados.

b. ***Incumplimiento en el pago del cupón de intereses de "Senior Notes 2022"***

En junio de 2020, la Entidad publicó un evento relevante a la Bolsa Mexicana de Valores, donde decretó la moratoria en el pago de intereses del primer semestre 2020 de sus "*Senior Notes 2022*", como medida para mantener su liquidez y asegurar su operación, y anunció su intención de no hacer el pago durante el plazo de gracia correspondiente de 30 días. También el 30 de diciembre de 2020 y 20 de junio de 2021, la Entidad decretó moratoria en el pago de intereses del segundo semestre 2020 y primer semestre de 2021 bajo las mismas condiciones. De acuerdo con el *Indenture* de los "*Senior Notes 2022*", esta acción constituyó un evento de incumplimiento. Al cierre del ejercicio de 2020, el saldo de la deuda por este concepto ascendía a US$392,605,000, mismo que ha sido presentado en su totalidad en los pasivos circulantes, junto con los intereses ordinarios y moratorios, pendientes de liquidación.

c. ***Emisión de Senior Notes 2027 y cancelación anticipada de Senior Notes 2022***

El 15 de diciembre 2021, la Entidad publicó un evento relevante a la Bolsa Mexicana de Valores, donde anunció que, una vez cumplidas las condiciones para la efectividad del Plan de reestructuración, emitirá nuevas Senior Notes con vencimiento al 30 de diciembre de 2027 por un monto principal de hasta US$398,581,321 en sustitución de sus Notas existentes con vencimiento el 30 de junio de 2022. Inicialmente se intercambiaron un total de US$360,891,000 de los Senior Notes con vencimiento al 30 de junio de 2022 y el saldo remanente de US$31,714,000 podían intercambiarse a más tardar el 15 de junio de 2022.

Los "Senior Notes 2027" generan intereses escalonados, del 4% anual para el año uno, 5% para el año dos, 7% para los años tres y cuatro y 8% para los años cinco y seis pagaderos semestralmente en los meses de junio y diciembre, a partir del 30 de junio de 2022. Para los años uno y dos, la Entidad tiene la opción de capitalizar el 50% de los intereses a una tasa del 6% para el año uno y 7% para el año dos según el periodo de aplicación. El vencimiento del principal es el 30 de diciembre de 2027. Los Senior Notes emitidos a Tenedores Calificados en la Fecha Efectiva (15 de diciembre de 2021) por un monto de USD$366,384,452 recibieron el pago de intereses en efectivo el 30 de junio de 2022. Cabe mencionar que el pago de intereses realizado el 30 de diciembre de 2022 se efectuó 100% en efectivo con la tasa de interés aplicable.

El monto de los gastos de emisión ascendió a $316,434, que están siendo amortizados en la vida de la nueva emisión con base en el método de tasa de interés efectiva.

d. ***Cancelación de Senior Notes 2027***

El 30 de junio de 2022 se suscribieron US$26,850,570 de Senior Notes con vencimiento en 2027 correspondientes a los tenedores que antes del 14 de junio hicieron la solicitud de intercambio. De estos, se intercambiaron US$6,598,938 correspondientes a tenedores no calificados, proceso que concluyó el 25 de julio. Por no haberse presentado la información necesaria durante el proceso del capítulo 11 del US Bankruptcy Code se cancelaron de manera definitiva Senior Notes por un monto de US$5,346,298. Con esta emisión, la Entidad concluye su proceso de reestructuración. El saldo insoluto de los "Senior Notes Due 2027" es de US$393,235,022. Dicho pasivo se presenta a largo plazo.

Las nuevas Senior Notes están garantizadas por subsidiarias de la Entidad, así como con diversos activos de acuerdo con el plan mencionado

e. ***Venta de activos no estratégicos***

Fiesta Americana Hacienda Galindo - El 30 de junio de 2017 se firmó un contrato de compra-venta sujeto a plazo, condiciones suspensivas y opción de compra con Fibra Hotel para la enajenación del hotel denominado "Fiesta Americana Hacienda Galindo" bajo las siguientes cláusulas: i) el plazo del cumplimiento será el 31 de diciembre de 2019, ii) la contraprestación sería la que resulte de multiplicar 10.06 veces el EBITDA que corresponda a la suma de los doce meses del año calendario de 2019 dando como resultado el valor de $355,000, restando el monto de la inversión realizada a mejoras por $155,000, así como las rentas pagadas por el comprador en su calidad de arrendatario por $43,000, bajo el contrato de arrendamiento de activos. Al mismo tiempo de la firma del contrato de compra-venta, la Entidad firmó un contrato de arrendamiento de Activos con Fibra Hotel con plazo forzoso al 31 de marzo 2021, en el mismo contrato Fibra Hotel se compromete a realizar inversiones en mejoras a los bienes arrendados. La venta del inmueble fue reconocida en marzo 2021, cuando se cumplieron las cláusulas antes mencionadas.

Como consecuencia de la pandemia COVID-19, el cumplimiento de las condiciones para la venta no se había podido llevar a cabo, pues requerían de trámites ante autoridades municipales de San Juan del Río, que suspendieron sus actividades por la declaratoria de emergencia publicada el 31 de marzo de 2020. En consecuencia, La Entidad y Fibra Hotel firmaron diversos convenios de prórroga, en diciembre 2019, marzo 2020, junio 2020 y noviembre 2020, acordando aplazar el cumplimiento de las condiciones referidas hasta el 31 de marzo de 2021, y concediendo a Fibra Hotel el derecho a retener 5% del precio para garantizar el cumplimiento de las condiciones de venta.

Durante la vigencia del arrendamiento y después de ejecutarse la compra-venta, la Entidad seguirá operando el hotel con base en un contrato de operación hotelera y licencia de uso de marca por un plazo total de 22.5 años. En diciembre de 2019, la Entidad firmó un convenio con Fibra Hotel pactando un incentivo sobre esta transacción, que será determinable hasta febrero del año 2021, sujeto a que el EBITDA que genere el hotel durante 2020 sea mayor al generado en 2019. Si la diferencia es positiva, Fibra Hotel pagará un incentivo multiplicando el diferencial por 0.7, y aplicando al diferencial el múltiplo de 10.06 veces EBITDA. Derivado de la pandemia COVID-19, la Entidad no cobró dicho incentivo al no cumplir la condición de que el diferencial fuese positivo.

Fiesta Americana Hermosillo - El 29 de abril de 2016 se firmó un contrato de compra-venta sujeto a plazo, condiciones suspensivas y opción de compra con Fibra Hotel para la enajenación del hotel denominado "Fiesta Americana Hermosillo" bajo las siguientes cláusulas: i) el plazo del cumplimiento será el 31 de enero de 2020, ii) la contraprestación será la que resulte de multiplicar 10.06 veces el EBITDA del hotel promedio de los últimos 3 años, menos la inversión realizada a mejoras y desembolsos por arrendamientos, sujeto a un límite inferior de $80,500. Al mismo tiempo de la firma del contrato de compra-venta, la Entidad firmó un contrato de arrendamiento con Fibra Hotel con plazo forzoso al 31 de enero 2020 por $10,000 y por los cuales, la Entidad se compromete a invertirlos en mejoras al inmueble; por otro lado, Fibra Hotel se compromete bajo los mismos términos a invertir $75,000 en dicho inmueble. La venta del inmueble fue reconocida en enero 2020, cuando se cumplieron las cláusulas antes mencionadas.

Como consecuencia de la firma del contrato de compra-venta, la Entidad realizó un estudio de deterioro para el hotel Fiesta Americana Hermosillo durante 2016, determinando un efecto de $57,064, presentado en el rubro de "Depreciación, amortización, arrendamiento, costo de bajas y deterioro"; en el estado consolidado de resultado integral. La Entidad actualizó el estudio de deterioro durante 2019 y 2018 determinando efectos adicionales de $6,200 y $19,498, respectivamente, presentados en el mismo rubro del estado consolidado de resultado integral. Como resultado, la utilidad en venta del inmueble fue de $4,128 registrada en 2020.

En diciembre 2019 la Entidad firmó un convenio con FibraHotel pactando un incentivo sobre esta transacción, que será determinable hasta febrero de 2021, sujeto a que el EBITDA promedio del hotel por el periodo 2017-2020 sea mayor al promedio generado en el periodo 2017-2019. Si la diferencia es positiva, FibraHotel pagará un incentivo multiplicando el diferencial por 0.7, y aplicando al diferencial el múltiplo de 10.06 veces EBITDA. Derivado de la pandemia COVID-19, la Entidad no cobró dicho incentivo al no cumplir la condición de que el diferencial fuese positivo.

Terreno en Nayarit **-** En diciembre 2019 la Entidad suscribió con Inmobiliaria Antia, S. de R.L. de C.V., un contrato promesa de compraventa de un terreno en Bahía de Banderas, Nayarit, de 29,956 m^2 sujeta a plazo y condiciones suspensivas. El precio se fijó en $240,000, y el comprador entregó un anticipo por $24,000. El saldo fue pagado el 24 de febrero de 2020, al otorgamiento del contrato de compraventa definitivo, fecha en que la Entidad cumplió las condiciones consistentes en la aprobación de sus órganos corporativos y la liberación de la escritura del terreno a su nombre. Para efectos fiscales, la Entidad acumuló la totalidad del precio de venta y dedujo el costo actualizado de adquisición en 2019, pero para efectos contables consideró que no se había cumplido el requisito de la norma de ingresos para contabilizar la venta, por lo que al 31 de diciembre de 2019 únicamente contabilizó el anticipo recibido en "Anticipos de Clientes" y el activo dentro del rubro de "Activos disponibles para la venta en el estado consolidado de posición financiera. La venta se reflejó en los resultados consolidados de la Entidad en febrero del 2020.

Fiesta Americana Condesa Cancún **-** En agosto de 2017 la Entidad suscribió un contrato de compra-venta sujeto a condiciones suspensivas y plazo, por el que acordó la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún a FibraHotel. Las condiciones suspensivas se cumplieron a inicios de 2018, y el hotel fue vendido en $2,892,000 en febrero, con efectos retroactivos a enero 2018. El efecto neto por la venta de $1,345,750 se presentó en el estado consolidado de resultado integral en el rubro de otros (ingresos) gastos, neto, y generó ingreso por intereses de $90,181.

Simultáneamente entró en vigor el contrato de arrendamiento pactado a largo plazo sobre dicho hotel, y ambas partes acordaron darle efectos económicos al arrendamiento desde el 1 de enero de 2018, La Entidad y FibraHotel acordaron invertir cada uno aproximadamente $60,000, para la renovación de áreas públicas durante 2017 y 2018, compromiso que fue ampliado a $75,000 para la Entidad mediante un primer convenio modificatorio de fecha 17 de enero de 2020.

Con fecha 17 de febrero de 2020, ambas partes suscribieron un segundo convenio modificatorio incrementando la renta fija de manera temporal durante 18 meses a partir de enero 2020 y hasta junio 2021.

Con fecha 28 de mayo de 2020, ambas partes suscribieron un tercer convenio modificatorio considerando los efectos de la pandemia COVID-19, enmendado el 18 de junio de 2020, mediante el que acordaron que FibraHotel pagará a la Entidad el equivalente a la pérdida operativa en que incurra el hotel durante el segundo semestre de 2020. Dicha cantidad ascendió a $27,835 al cierre de 2020. Al 31 de diciembre de 2021 dicho importe ha sido cobrado.

f. ***Provisión por reestructuración***

A partir de octubre de 2020, la Entidad adoptó la medida de reducir su personal en oficinas corporativas para lograr ahorros que le permitan enfrentar la pandemia COVID-19. Al cierre de 2020 esta reducción generó gastos por terminación de empleo por $53,482 y una provisión de $17,874 para enfrentar pagos por el mismo concepto. Durante 2022 continuó la reducción del personal en las oficinas corporativas, esta reducción generó gastos por la terminación de empleos por $63,588 y una provisión por $17,417 al cierre del 2022. Ambas provisiones cumplen con los requisitos de la norma IAS 37 "Provisiones, Pasivos Contingente y Activos Contingentes": para ser reconocidos como una provisión por reestructuración al existir un plan formal detallado para dicha reestructuración y a que la Administración ha generado una genuina expectativa válida en los afectados de que el plan será implementado.

g. ***Deterioro de activos***

En 2013, una filial de la Entidad adquirió un terreno en Acapulco Diamante por $129,064, y el contrato de compraventa preveía la posibilidad de adquirir adicionalmente derechos de construcción de la parte vendedora, con cargo al deudor La Isla Residencial, S.A. de C.V., por un importe de $60,000. La referida adquisición eventual quedó sujeta a condición suspensiva. En 2015, la filial y la parte vendedora acordaron eliminar la condición suspensiva y la filial pagó $55,000 por los aludidos derechos de construcción a cargo del deudor.

Durante 2019, la filial fue fusionada por absorción en la Entidad. Durante 2020, el principal accionista del deudor falleció en la ciudad de Puerto Vallarta, por lo que la Entidad, como causahabiente de la filial adquirente, evaluó el derecho de construcción considerando el riesgo crediticio de la contraparte y determinó que existe un posible deterioro. El importe de $55,000 fue cargado a los resultados al cierre de 2020. Al 31 de diciembre de 2022 ese derecho se encuentra prescrito.

Por otra parte, como resultado de la pandemia COVID-19, la Entidad sometió a sus activos a largo plazo a pruebas de deterioro con estrés en las hipótesis de flujos de efectivo futuro y tasas de descuento. Aun con estos escenarios, la Entidad estima que no hay un efecto de deterioro en sus propiedades y equipo al 31 de diciembre de 2020.

h. ***Renovación y modificación a contratos operación hotelera***

En mayo de 2019, la Entidad suscribió un convenio modificatorio con Fibra Hotel respecto de 49 hoteles operados bajo las marcas Fiesta Inn y One, para modificar la fecha de vencimiento de los respectivos contratos de operación hotelera, así como el porcentaje de honorarios para la Entidad.

Para 36 hoteles operados bajo la marca Fiesta Inn, el honorario calculado como porcentaje sobre ingresos disminuye entre 2.0 y 4.8 puntos porcentuales, y para 13 hoteles operados bajo la marca One, el porcentaje de honorarios disminuye 2.8 puntos porcentuales. Simultáneamente, se unificó la fecha de vencimiento de la vigencia original para los contratos de operación de todos los hoteles dentro del convenio, para terminar el 31 de diciembre de 2040. Los contratos podrán ser renovados por períodos de 5 años, previo acuerdo entre las partes. Este convenio entró en vigor el 1 de enero de 2020.

En mayo de 2021 la Entidad convino que, respecto de todos los Hoteles Fibra Hotel y sólo durante el año 2021 no tendrá obligación frente a la propietaria de constituir la reserva para reparaciones mayores, reposiciones, sustituciones y adiciones de mobiliario y equipo de operación a que se refieren los contratos de operación ni efectuar las inversiones de programa de inversión de capital anual a que se refiere la cláusula sexta apartado b) del arrendamiento. De común acuerdo, la Entidad y la propietaria autorizarán los gastos que en este rubro deberán efectuarse, valorando lo estrictamente necesario para la adecuada operación de los hoteles, como inversiones en equipo y materiales para hoteles de la categoría de la marca en todos los hoteles de esta marca, o las requeridas de higiene y seguridad por los originadores de demanda significativos para el Hotel como tour operadores y hasta por el monto máximo, por hotel.

En julio de 2021 la operación de los hoteles Fiesta Americana Grand Guadalajara, Fiesta Americana Puerto Vallarta, Fiesta Americana Grand Coral Beach, One Acapulco Diamante fue cedida a nuevas entidades arrendatarias, las cuales adquieren el carácter de contraparte contractual de la Entidad en los contratos de operación existentes para dichos hoteles, por lo que con efectos al 1ro. de julio de 2021 las cesionarias adquieren, los derechos y obligaciones derivados respectivamente, a su favor o a su cargo de los contratos de operación y del convenio al contrato de operación.

En abril de 2021 la Entidad convino con el Hotel Fiesta Inn Tijuana Otay en modificar las cláusulas 1, 2, 8, 17 y 21 del contrato de arrendamiento con efectos a partir de la fecha de firma. 1) objeto, vigencia y opción: un plazo forzoso para ambas partes de 10 años, divididos en 2 periodos de 5 años y cuyo primer período comenzará el 1 de abril de 2021 y vencerá el 31 de marzo de 2026. El segundo período comenzará el 31 de marzo de 2026 vencerá el 31 de marzo de 2031. El segundo período estará sujeto a que al finalizar el 5to. aniversario del plazo prorrogado del contrato de arrendamiento, no se haya generado renta complementaria variable durante los 3 meses seguidos, la arrendadora tendrá la opción de proponer a la arrendataria un incremento en la renta fija y/o complementaria variable y en caso de que la arrendataria no acepte el incremento propuesto, el contrato de arrendamiento se podría dar por finalizado de forma unilateral sin penalidad alguna para las partes.

En marzo 2022 se celebró un contrato para cambiar del modelo de operación a franquicia los siguientes hoteles; Hotel Fiesta Inn Coatzacoalcos, Hotel Fiesta Inn Poza Rica y Hotel Fiesta Inn Tampico.

i. ***Garantías de desempeño***

Algunos contratos de operación hotelera que la Entidad ha suscrito contienen una cláusula de garantía de desempeño, que consiste en cantidades anuales por habitación en pesos o en dólares.

Si en algún ejercicio los hoteles con esta cláusula no alcanzan la utilidad operativa pactada, la Entidad otorgará descuento sobre sus honorarios, y en caso de insuficiencia, la Entidad entregará el faltante como compensación. Al cierre de cada ejercicio los descuentos y compensaciones se consideran definitivos, y salvo algunas excepciones, la Entidad no tiene derecho de recuperación.

La Entidad registró $67,965, $35,621 y $72,594 al cierre de 2022, 2021 y 2020 respectivamente, por este concepto, que corresponden a los hoteles Live Aqua San Miguel de Allende, Fiesta Americana Satélite, Fiesta Americana Viaducto, Live Aqua Beach Resort Punta Cana y diversos hoteles de Fibra Uno.

j. ***Firma de contratos de operación en República Dominicana***

En agosto de 2019, la Entidad celebró un contrato para operar un hotel bajo la marca Live Aqua por quince años en Punta Cana, República Dominicana, de 345 habitaciones. Debido al inicio de la pandemia de COVID-19, el hotel atrasó su apertura hasta el primer trimestre de 2021.

Con objeto de llevar a cabo sus obligaciones como operadora hotelera en República Dominicana, la Entidad ha constituido una filial en ese país. Dicha filial contrató al personal ejecutivo destinado a operar el hotel Live Aqua en Punta Cana. La fecha de inicio de operaciones del hotel Live Aqua en Punta Cana, República Dominicana fue el 1 de febrero 2021.

Durante febrero de 2022, la Entidad celebró un contrato para operar un hotel bajo la marca Funneq por 15 años en Punta Cana, República Dominicana, de 345 habitaciones contiguo al Live Aqua. Dicho contrato se encuentra sujeto a una condición suspensiva de que la propietaria obtenga el financiamiento para su edificación.

k. ***Firma de contrato de operación Gamma Copacabana***

El 29 de agosto de 2019, la Entidad firmó con Operadora Azul Copacabana, S.A. de C.V. un contrato de operación hotelera y licencia por un plazo de 20 años, sujeto a condición suspensiva, respecto de un hotel de 431 habitaciones ubicado en Acapulco, Guerrero, que será operado bajo la marca Gamma. La condición se refiere a la terminación de adaptaciones necesarias para operar el hotel bajo los estándares de esta marca a más tardar el 1 de marzo de 2020, fecha en que la Entidad pagaría una prima por ejecución del contrato de $20,000.

Derivado del inicio de la pandemia COVID-19, la condición suspensiva fue eliminada por acuerdo entre las partes, mediante convenio modificatorio de fecha 26 de octubre de 2020, que amplió el plazo para las adaptaciones hasta 2021, con posibilidad de ajustarlo de acuerdo a la evolución de la pandemia, y simultáneamente la Entidad pagó la prima por ejecución el 29 de octubre de 2020. El Hotel Gamma Copacabana inició operaciones el 29 de octubre del 2020.

l. ***Atraso en apertura prevista de hoteles***

La pandemia COVID-19 impactó el programa de aperturas previstas para 8 hoteles nuevos durante 2020, ya que por un lado los tiempos de construcción se vieron afectados por las medidas de seguridad dictadas por las autoridades, y por otro, las restricciones sobre ocupación hotelera obligaron a posponer las aperturas. A la fecha de la emisión de los estados financieros ya se han abierto 7 hoteles.

m. ***Terminación anticipada de contratos de operación en Cuba***

En febrero de 2018, la Entidad firmó contratos de operación para dos hoteles Fiesta Americana *All Inclusive* en Cuba. El primero de ellos es un hotel con 633 habitaciones en Playa Varadero; el segundo es un hotel con 749 habitaciones, ubicado en la provincia de Holguín, en la parte este de Cuba. Ambos hoteles son de inversión local y entraron en operación en enero de 2019. El inicio de la pandemia COVID-19 originó severas restricciones de vuelos hacia la isla de Cuba, así como escasez de insumos para la operación, por lo que la Entidad solicitó la terminación anticipada a la contraparte, solicitud que fue aceptada y que tuvo efectos al 31 de mayo de 2020. Actualmente La Entidad y la propietaria de los hoteles se encuentran negociando sobre la cobranza pendiente y determinación de saldos a fin de poder concluir acuerdo de terminación y finiquito correspondiente.

Cabe mencionar que durante el período que la Entidad operó ambos hoteles, recibió manifestación de un tercero ubicado en los Estados Unidos de América expresando su derecho sobre los inmuebles, sin embargo, hasta la terminación de ambas operaciones, no tuvo conocimiento de la formalización de algún reclamo.

n. ***Terminación de contratos de operación y licencia y firma de arrendamiento hotelero***

El 15 de junio de 2021, la Entidad celebró un convenio de terminación anticipada del contrato de arrendamiento del hotel Fiesta Americana Grand Puerto Vallarta con efectos al 15 de agosto de 2021. Con motivo de las restricciones establecidas por las autoridades federales y locales a causa de la pandemia por COVID-19 el hotel no pudo ser utilizado en su totalidad por la Arrendataria, por tal motivo, la Arrendadora suspendió el pago por concepto de rentas por los meses de enero a julio 2021 que en conjunto ascienden a $80 millones.

El 30 de abril de 2019, la Entidad terminó anticipadamente el contrato de operación y licencia del hotel Fiesta Americana Grand Puerto Vallarta con Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V. (“Parks”) y simultáneamente firmó con Fibra Uno un contrato de arrendamiento sobre dicho inmueble por 10 años forzosos a partir del 1 de mayo de 2019.

Este contrato obligaba a la Entidad a segregar y pagar como renta complementaria el 3.5% de los ingresos del hotel para efectuar inversiones de capital (“renta Capex”). Para habilitar un mecanismo de cumplimiento de esta obligación, las partes firmaron un convenio modificatorio el 30 de abril de 2020 incluyendo a una filial de la arrendadora como mandatario para recibir y efectuar por cuenta de la arrendadora, las inversiones que resulten necesarias durante la vigencia del contrato con cargo a los fondos segregados. La Entidad reconoció una renta Capex devengada desde el inicio del arrendamiento y hasta marzo 2020 por $13,943, que pagó en abril de 2020.

o. ***Terminación de contratos de operación***

Durante 2022, la Entidad terminó anticipadamente el contrato de operación del hotele One León y los contratos de franquicia de los hoteles y que operaban bajo la marca Curamoria Collection.

Durante 2021, la Entidad terminó anticipadamente los contratos de operación de los hoteles Gamma Cancún Centro, One Tuxtla Gutiérrez y Fiesta Inn Toluca Aeropuerto

Durante 2020, la Entidad terminó anticipadamente los contratos de operación de los hoteles Fiesta Inn San Cristóbal de las Casas, Gamma Ciudad Obregón, Gamma León Universidad, Live Aqua Playa del Carmen y One Coatzacoalcos Forum.

Adicionalmente, en 2020 el contrato de operación del hotel Holiday Inn Mérida llegó al término de su plazo, y no fue renovado. La Entidad cobró todos los honorarios y gastos hasta el término de la operación de este hotel.

p. ***Acuerdos de descuento en rentas***

Con motivo de la pandemia COVID-19, la Entidad negoció con los arrendadores descuentos en rentas de hoteles, que fluctuaron entre el 20% y el 75% de la renta fija mensual, durante 2022, 2021 y 2020 el monto de los descuentos ascendió a $6,396, $261,588 y $211,577, respectivamente.

La Entidad contabilizó los descuentos de acuerdo al expediente práctico publicado por el *International Accounting Standards Board* ("IASB") en abril de 2020, que permite a los arrendatarios registrar condonaciones de renta originadas por COVID-19 como un pago variable de arrendamiento, siempre y cuando cumplan ciertas condiciones.

Adicionalmente, la Entidad ejerció un derecho de reducción de superficie arrendada para sus oficinas corporativas por 1,693 m^2 y 57 cajones de estacionamiento con un ahorro de 33 mil dólares al mes a partir de noviembre de 2020. Esta negociación sí fue contabilizada como una modificación de arrendamiento, ajustando el valor en uso de dicho activo en $17,652 a la fecha de la modificación.

q. ***Fideicomiso en Riviera Maya***

Durante abril de 2017, la Entidad formalizó su participación en un proyecto hotelero de dos hoteles con 855 habitaciones en conjunto en la Riviera Maya mediante la firma, junto con otros dos fideicomisarios, de la creación de un Fideicomiso de Administración, Garantía y de Actividades Empresariales, en el cual se aportaron fracciones de terreno e importes en numerario, correspondiendo a la Entidad, en su carácter de Fideicomitente C, aportar en abril 2017 $225,000. El 16 de agosto de 2018 la Entidad aportó $225,000 adicionales para arrancar la fase de construcción.

Paralelamente, la Entidad adquirió en marzo de 2018, la participación de uno de los fideicomisarios en $535,200. Con esta compra, la Entidad llevó su participación en el Fideicomiso de 6% al 12.5%. Durante 2019 la Entidad autorizó ciertas modificaciones al contrato de Fideicomiso para habilitar al Fideicomitente A para que obtuviera financiamiento para llevar a cabo sus aportaciones, sin que el inmueble o las participaciones de la Entidad quedasen comprometidas al pago de dicho crédito, salvo para el caso de ocurrencia de un siniestro relevante y el inmueble no fuese reparado, en cuyo evento el orden de prelación en el cobro de las aportaciones quedaría subordinado al pago del crédito.

Durante 2019 la Entidad gestionó y obtuvo un incremento a la densidad del proyecto hotelero original; en consecuencia, las partes acordaron aumentar las habitaciones del hotel Fiesta Americana a 735, y del hotel Live Aqua a 349 habitaciones (anteriormente 515 y 340, respectivamente), que serán operados por la Entidad. Por lo anterior, en agosto de 2019 la Entidad firmó con el Fiduciario un primer convenio modificatorio al contrato de operación hotelera, para formalizar el incremento en el número de habitaciones, y para actualizar la cláusula de Utilidad Mínima Garantizada, que se fijó en USD$13,000,000 anuales. Asimismo, para asegurar la operación de los hoteles durante 20 años, la Entidad acordó pagar al Fideicomiso, entonces contraparte del contrato de operación, US$12,000,000 como guante mercantil.

En octubre de 2020 los Fideicomitentes A y C acordaron la creación de una sociedad mercantil llamada Tulkal Hospitality Services, S.A. de C.V., que fungiría como arrendataria de los hoteles del proyecto descrito. En consecuencia, se dieron por terminados los contratos anteriores de operación y licencia y se firmaron nuevos contratos entre la Entidad y esta nueva arrendataria.

La Entidad aportó $28,600 directamente al fideicomiso para cubrir los gastos que le corresponden a prorrata en el proyecto, y ha desembolsado adicionalmente $55,552 para conseguir el aumento mencionado en la densidad del proyecto, así como para atender diversas gestiones ambientales. Esta inversión se presentó en el rubro de "Inversión en asociadas" en los estados consolidados de posición financiera.

El 29 de septiembre de 2021, la Entidad informó la enajenación de su participación del 12.5% en el fideicomiso de inversión del proyecto en desarrollo de la Rivera Maya. Esta transacción complementó la terminación anunciada el 8 de julio de 2021, del contrato de operación y licencia de los hoteles en dicho proyecto.

Como contraprestación, la Entidad recibió la suma de US$72,679,707, principalmente por la cesión de los derechos fiduciarios del 12.5%, devolución del guante mercantil, gastos por asesoría inmobiliaria y reembolso de gastos del desarrollo.

r. ***Acuerdos con el Servicio de Administración Tributaria (SAT) por créditos fiscales***

En abril de 2017 se realizaron diversos acuerdos con el SAT para resolver diferencias de criterio relacionadas con la amortización de marcas, deducción de intereses por la adquisición de dichas marcas, el tratamiento fiscal otorgado por las sociedades de inversión en bienes raíces (SIBRAs), a la amortización de usufructos y, en especial, a los efectos derivados de la terminación del régimen de consolidación fiscal. Los acuerdos antes mencionados derivaron en el reconocimiento de una obligación de pago adicional en diferentes ejercicios, por un monto total de $2,376,766. De este importe, durante abril 2017 se liquidaron $523,885 y la cantidad remanente se ha cubierto en exhibiciones anuales entre 2018 y 2023, por un monto nominal aproximado de $308,686 cada una sujetas a indexación. Por esta razón, se presentó al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la parte correspondiente a largo plazo bajo el rubro de impuestos por pagar en el estado consolidado de posición financiera. Al 31 de diciembre de 2022 se presenta en el corto plazo por el último pago a realizarse en 2023.

s. ***Crédito otorgado a hotel Fiesta Americana Mérida***

En junio de 2017 una subsidiaria de la Entidad, propietaria del hotel Fiesta Americana Mérida contrató un crédito a siete años por $210,000 a tasa del 9.175% anual con garantía fiduciaria con Banco Nacional de México, S. A. (Banamex). Los recursos fueron utilizados para pago de impuestos, remodelación de áreas públicas del hotel y otros usos corporativos. El 23 de enero de 2018 se realizó un prepago de capital de $10,000 del crédito. A partir de julio 2018 la subsidiaria ha pagado mensualmente $1,872 y a partir de julio 2019 la amortización asciende a $2,050. La Entidad es titular del 51% de la subsidiaria y es obligada solidaria del pago del crédito bajo ciertas condiciones.

Derivado de la pandemia COVID-19, en abril 2020 la subsidiaria solicitó a CitiBanamex dispensar y modificar las condiciones y obligaciones previstas en el contrato de crédito, respecto del pago de principal e intereses de abril y mayo 2020, dispensa que se formalizó mediante la firma de un convenio modificatorio de fecha 18 de junio 2020. El convenio otorga un diferimiento en el pago de intereses del crédito desde el 23 de marzo de 2020 y hasta el 23 de marzo de 2021, y un diferimiento en el pago de principal del crédito, para que los pagos de principal que de acuerdo con la tabla de amortización original debían pagarse entre abril 2020 y marzo 2021 se acumulen y sean pagados en una sola exhibición en la última fecha de pago del crédito, que será el 23 de junio de 2024. Asimismo, el convenio otorga dispensa temporal a los índices financieros durante los años 2020 y 2021, y cede al Fideicomiso la administración de las cuentas captadoras de recursos del hotel, que serán administradas bajo instrucciones de CitiBanamex.

El tercer convenio modificatorio al contrato modificado y re expresado, de fecha 23 de abril de 2021 establece que los intereses se pagaran de forma trimestral hasta el 23 de abril de 2022 y en esta misma fecha se retomará el pago de principal de manera mensual comenzando con la cantidad de $2,458.

Dicho crédito se presenta como deuda a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera, salvo la porción pagadera en el siguiente año de acuerdo con los convenios modificatorios.

La subsidiaria previó un déficit de capital de trabajo para el hotel Fiesta Americana Mérida durante 2021 por los efectos de la pandemia COVID-19, por lo cual solicitó a CitiBanamex un segundo diferimiento en el pago de principal e intereses del crédito hasta abril 2022, y una ampliación de la línea de crédito por $25,000. La línea de crédito adicional no fue necesaria y durante el 2022 se ejecutó el calendario de amortizaciones en tiempo y forma. El saldo al 31 de diciembre de 2022 del crédito asciende a $135,567 millones netos de gastos de emisión de deuda (Deuda Total).

Reforma laboral

t. El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021 la Entidad completó todas las acciones societarias necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y de su subsidiaria Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V. con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; del mismo modo, tomó todas las demás acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigor. Asimismo, el 12 de agosto de 2021 la Entidad obtuvo su registro de Prestación de Servicios Especializados u Obra Especializada (RESPE) que le permite a) prestar servicios de centro de contacto e interacción a través de medios de comunicación telefónicos y telemáticos en las actividades de servicio o atención al cliente, telemercadeo, televentas, central de reservaciones, cobranzas, servicios de información por operador, atención a líneas de pedido, realización de encuestas, y en general interacción con personas para cualquier propósito a través de estos medios, por cuenta (o a beneficio) propia o de terceros, b) prestar servicios con la finalidad de buscar que los establecimientos encomendados operen bajo estándares, estrategias, métodos operativos, comerciales y administrativos propios de la cadena hotelera a la que sea integrado el establecimiento, que incluye lo siguiente:

- Servicios de alta dirección, planeación, asesoría, supervisión, organización y coordinación del establecimiento, en las áreas operativas, administrativas, financieras y tesorería, contables, relaciones con autoridades, comerciales, de recursos humanos, todas ellas bajo los lineamientos, políticas o estándares de las cadenas hoteleras.
- Implementación y vigilancia de los estándares, estrategias, métodos operativos, comerciales y administrativos de la cadena hotelera a la que se encuentre integrado el establecimiento.
- Recibir y ejecutar los poderes para la gestión del establecimiento ante autoridades y terceros

u. ***Reestructura corporativa***

En noviembre de 2022, la Entidad fusionó a sus subsidiarias Dirección Corporativa Posadas, S. A de C. V, Promoción y Publicidad Fiesta S. A. de C. V. e Inmobiliaria Administradora del Bajío, S.A. de C.V. en la subsidiaria Soluciones de Lealtad, S. A. de C. V. Dicha fusión no tuvo efecto en los estados financieros consolidados adjuntos.

v. ***Fideicomiso Acapulco Diamante***

En junio de 2022 se firmó el acuerdo para desarrollar un complejo de departamentos en un terreno que la compañía adquirió desde 2013 en la zona de Acapulco Diamante en Acapulco, Guerrero. El proyecto consiste en la aportación del terreno por parte de la Entidad y un tercero como desarrollador de una edificación con 128 departamentos, de los cuales Posadas conservará 29 unidades. Todo el complejo operará bajo la marca Live Aqua Residence Club. La fecha estimada de apertura es en 2025. Durante 2022, la Entidad otorgó prenda de los derechos fideicomisarios en garantía del cumplimiento de los Senior Notes Due 2027.

3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. ***Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso***

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB - International Accounting Standards Board por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marc*o Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.
Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*. Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos. Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.
Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021	La Entidad ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a dos normas: IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

IFRS 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad Grupo no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	*Revelación de las políticas contables*
Enmiendas a la IAS 8	*Definición de las estimaciones contables*
Enmiendas a la IAS 12	*Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB esta actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros si dichas transacciones urgen.

4. Principales políticas contables

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

Generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. *Valor razonable*

Se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

c. ***Negocio en Marcha***

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

d. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Posadas y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando Posadas:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de Posadas en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultado integral desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

La participación accionaria en el capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:

	Participación (%) 2022, 2021 y 2020
Inmobiliaria del Sudeste, S.A. de C.V.	51%
Dirección Corporativa Posadas, S.A. de C.V. (1)	100%
Posadas USA, Inc.	100%
Inmobiliaria Administradora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	100%
Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V.	100%
Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V. (1)	100%
Kohunlich Adventures, S.A. de C.V.	100%
Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V.	100%
PSDS Operadora del Caribe, S.R.L. (2)	100%

(1) Subsidiaria fusionada en Soluciones de Lealtad durante 2022.
(2) Subsidiaria constituida en 2019 en República Dominicana.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañías se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

e. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones pagadas o recibidas que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados en el rubro ingresos por intereses.

(ii) *Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
(b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
(c) los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
(d) es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
(e) La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

(v) *Baja de activos financieros*

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

g. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

El efectivo consiste, de efectivo disponible y depósitos a la vista. Los equivalentes de efectivo se conservan para cumplir compromisos en efectivo a corto plazo más que para fines de inversión u otros fines. Para calificar como equivalente de efectivo, una inversión debe ser fácilmente convertible en efectivo y sujeta a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Por lo tanto, una inversión normalmente califica como equivalente de efectivo cuando tiene vencimiento a corto plazo, generalmente tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición. Las inversiones de capital no se incluyen en los equivalentes de efectivo a menos de que sean, en sustancia, equivalentes de efectivo. De lo contrario se presentan como inversiones en valores. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados.

El efectivo restringido en 2022 y 2021 corresponde a líneas destinadas a cadenas productivas y reservas del crédito de Inmobiliaria del Sudeste S. A. de C. V., y en 2020 al remanente de recursos obtenidos por la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún.

h. ***Inventarios***

Los inventarios se valúan a costo promedio, los cuales no exceden el valor de realización.

i. ***Inventario de Club Vacacional***

Los inventarios de Club Vacacional se registran a su costo de construcción. El costo de ventas se registra en el momento de realizar la venta.

Cuando existen inventarios de Club Vacacional en construcción se registran a largo plazo y corresponden al costo de reconversión de edificios hoteleros que están en etapa de remodelación para proporcionar el servicio de Club Vacacional. Los inventarios inmobiliarios presentados a corto plazo representan inmuebles por los que la Administración ha aprobado su venta y espera sean realizadas en un plazo menor a un año, por lo que se han registrado a corto plazo, aún y cuando su ciclo de negocios pudiera ser mayor.

j. ***Inmuebles y equipo***

El mobiliario y equipo se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

El costo de mejoras, remodelaciones y remplazos es capitalizado en el rubro de inmuebles y equipo y se amortizan en un período de entre 3 y 5 años. Los costos de reparaciones menores y de mantenimiento son cargados a resultados cuando ocurren.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de explotación, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de inmuebles y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

El porcentaje promedio de tasa de depreciación de los componentes de los inmuebles y equipo son:

	(%)
Edificios - Obra civil	2 al 5
Edificios - Instalaciones, acabados y mejoras	5 al 10
Mobiliario y equipo	10
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	30
Equipo de operación	33

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, que es del 24% en el caso de los edificios según lo determinado por valuadores independientes, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de inmuebles y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

Los inmuebles y equipo comprometidos para venta corresponden a propiedades sobre las cuales se han celebrado contratos de compra-venta, que surtirán efecto en un plazo superior a los doce meses siguientes de la fecha del estado consolidado de posición financiera.

k. ***Activos intangibles y otros activos***

Este rubro incluye todos los gastos directos, principalmente comisiones relativas a las ventas del producto Kívac, reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales una vez que el servicio es prestado. Una estimación a corto plazo de las operaciones es presentada como activo circulante, relacionado con los servicios que se esperan prestar durante los próximos 12 meses. Adicionalmente también incluye comisiones relativas del producto FAVC Access, mismas que son amortizadas en el estado consolidado integrales en línea recta en 60 meses.

1. *Activos intangibles que se generan internamente - desembolsos por investigación y desarrollo*

Los desembolsos originados por actividades de investigación se reconocen como un gasto en el periodo en el cual se incurren.

Un activo intangible que se genera internamente como consecuencia de actividades de desarrollo (o de la fase de desarrollo de un proyecto interno) se reconoce si, y sólo si todo lo siguiente se ha demostrado:

- Técnicamente, es posible completar el activo intangible de forma que pueda estar disponible para su uso o venta;
- La intención de completar el activo intangible para usarlo o venderlo;
- La habilidad para usar o vender el activo intangible;
- La forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- La disponibilidad de los recursos técnicos, financieros y otros recursos apropiados, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- La capacidad para valuar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto reconocido inicialmente para un activo intangible generado internamente es la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, mencionadas anteriormente. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a resultados en el periodo en que se incurren.

Posterior al reconocimiento inicial, un activo intangible que se genera internamente se reconoce a su costo menos amortización acumulada y el importe de pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

2. *Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, por la diferencia entre los ingresos netos y su valor en libros, se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja.

l. ***Deterioro de activos tangibles e intangibles***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

m. ***Activos disponibles para la venta***

Los activos de larga duración y los grupos de activos en disposición se clasifican como disponibles para la venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Se considera que esta condición ha sido cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos en disposición) está disponible para su venta inmediata en su condición actual sujeta únicamente a términos comunes de venta de dichos activos. La Administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro un año a partir de la fecha de clasificación, o a un plazo mayor siempre y cuando se mantenga el esfuerzo de venta.

Cuando la Entidad se encuentra comprometida con un plan de venta que involucre la pérdida de control en una subsidiaria, los activos y pasivos de esa subsidiaria son clasificados como disponibles para venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si la Entidad conservará una participación no controladora en su anterior subsidiaria después de la venta.

Después de la disposición, la Entidad contabiliza cualquier participación retenida en la asociada o negocio conjunto, a menos que la participación retenida continúe siendo una asociada o un negocio conjunto, en cuyo caso la Entidad utiliza el método de participación.

El activo de larga duración clasificado como disponible para venta se valúa al menor entre su valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos para su venta.

n. ***Inversión en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa, el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica control o control conjunto. Generalmente en estas entidades se mantiene una participación accionaria de entre 20% y 50% de los derechos a voto. Los resultados de las asociadas se incorporarán a los estados financieros consolidados bajo el método de participación.

o. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad realizó algunos de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el ligar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Inmuebles y equipo’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

La Entidad como arrendador

La Entidad no mantiene contratos de arrendamiento como arrendador.

p. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras; y

- Diferencias en tipo de cambio, provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio.

La moneda de registro y funcional de la operación extranjera es como sigue:

País	**Moneda de registro y funcional**
Estados Unidos de América	Dólar estadounidense
República Dominicana	Peso dominicano

Para fines de presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo.

q. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. El costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los resultados del plan definido se reconocerán cuando el acuerdo ocurra.

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de administración en el estado consolidado de resultados integrales.

Como resultado de la Ley del ISR 2014, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley. Derivado de la modificación de la Ley Federal del Trabajo en 2021, el monto de la participación de utilidades tendrá como límite máximo tres meses del salario del trabajador o el promedio de la participación recibida en los últimos tres años; se aplicará el monto que resulte más favorable al trabajador.

r. ***Impuestos a la utilidad***

El impuesto (beneficio) por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. *Impuesto a la utilidad causado*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. *Impuesto a la utilidad diferido*

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos se somete a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir su recuperación total o parcial.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas y leyes fiscales que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye en dicho reconocimiento.

s. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres de la obligación. Cuando se valúa una provisión usando flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material). Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Reestructuraciones

Se reconoce una provisión por reestructuración cuando la Entidad ha desarrollado un plan formal detallado para efectuar la reestructuración, y se haya creado una expectativa válida entre los afectados, que se llevará a cabo la reestructuración, ya sea por haber comenzado la implementación del plan o por haber anunciado sus principales características a los afectados por el mismo. La provisión por reestructuración debe incluir sólo los desembolsos directos que se deriven de la misma, los cuales comprenden los montos que surjan necesariamente por la reestructuración; y que no estén asociados con las actividades continúas de la Entidad.

t. ***Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de involucramiento continuo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y comisiones pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada (valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original). Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

u. ***Reconocimiento de los ingresos***

La Entidad reconoce sus ingresos como sigue:

i. Los ingresos por la operación hotelera, que incluye la operación de hoteles propios y arrendados, se reconocen conforme se prestan los servicios hoteleros a los huéspedes los cuales incluyen renta de habitaciones y salones para eventos, venta de alimentos y bebidas, etc.; en el caso de hoteles arrendados, la Entidad determina si actúa como agente o principal evaluando si provee servicios de hospedaje por cuenta propia o de un tercero, si asume el riesgo del inventario de cuartos disponibles, si asume el riesgo de crédito por las cantidades cobradas a clientes, y si la consideración por sus servicios es equivalente a un honorario por contrato de operación y administración hotelera. En base a esta determinación, la Entidad concluye que para hoteles arrendados puede reconocer los ingresos por servicios hoteleros por la cantidad bruta que espera cobrar por dichos servicios, salvo el caso del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, en donde la Entidad concluye que actúa como agente del arrendador.

ii. Los ingresos por la operación del Club Vacacional se reconocen al momento de la venta, pues la Entidad considera que, al vender un derecho a una propiedad vacacional, ha cumplido con su obligación de desempeño, al transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías, que adquieren la posibilidad de remover a la Entidad de la administración bajo ciertas condiciones normales del negocio. Sin embargo, la Entidad crea una reserva para ajustar el precio de la venta para considerar el efecto del componente de financiamiento de estos ingresos.

iii. Los ingresos procedentes de la venta de puntos Kívac son reconocidos una vez que se presta el servicio de hospedaje, más una estimación de aquellos puntos que a su vencimiento no serán utilizados por los miembros del programa. El importe de los servicios contratados no utilizados se presenta en el rubro de “Ingresos diferidos por Club Vacacional” a corto y largo plazos en el estado consolidado de posición financiera;

iv. Los ingresos procedentes de la venta de FAVC Access son reconocidos en 60 meses. El importe del servicio contratado se presenta en el rubro de “Ingresos diferidos por Club Vacacional” a corto y largo plazos en el estado consolidado de posición financiera.

v. Los ingresos por los honorarios de administración y marca, y los ingresos por franquicia se reconocen conforme se devengan en base a un porcentaje sobre los ingresos y la utilidad de operación hotelera según se establece en los contratos respectivos; y

vi. Los otros ingresos (gastos) por venta de activos no estratégicos se reconocen cuando el control de los activos ha sido transmitido al comparador y/o se cumplen las cláusulas suspensivas de los contratos de compra-venta.

v. ***Clasificación de costos y gastos***

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultado integral fueron clasificados de acuerdo con su función.

w. ***Estados de flujos de efectivo***

La Entidad reporta flujos de efectivo por actividades de operación utilizando el método indirecto, por medio del cual la utilidad o pérdida se ajusta para los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo; también se considera cualquier diferimiento o acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo y partidas de ingresos o gastos asociados con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.

Los intereses pagados y los intereses y dividendos recibidos generalmente se clasifican como actividades de financiamiento e inversión, respectivamente.

x. ***Programas de lealtad***

El valor razonable es reconocido como una disminución del ingreso y se reconoce un ingreso diferido hasta que los beneficios son entregados al cliente, el cual se muestra en el rubro de "otras cuentas por pagar y pasivos acumulados" en el estado consolidado de posición financiera.

y. ***Utilidad (pérdida) por acción de la participación controladora***

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad (pérdida) consolidada del año de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Entidad no tiene acciones ordinarias con potencial de efectos dilutivos.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad descritas en la Nota 0, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y periodos futuros si la misma afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

- *La evaluación del papel de la Entidad como agente o principal en los contratos de arrendamiento de inmuebles.*

  Se evalúan situaciones complejas acerca de arrendamientos de inmuebles donde tanto arrendador como arrendatario pueden tomar decisiones sobre un activo identificado, y la forma en que cada parte se beneficia de dicho activo, para determinar si la Entidad actúa como agente o principal, lo cual impacta el reconocimiento de ingresos, costos y gastos de operación, y la decisión de registrar activos por derecho de uso con su correspondiente obligación de pago por el término del arrendamiento.

- *El reconocimiento de ingresos de Club Vacacional*

  Los juicios para decidir en qué momento se cumplen las obligaciones de desempeño en los contratos de membresías de Club Vacacional, como transferir un derecho oponible ante terceros, y al transferir el control de los inmuebles a los compradores de membresías que tienen impacto en el reconocimiento de los ingresos.

- *Los criterios de clasificación de los segmentos de operaciones de la Entidad*

  La Entidad clasifica sus resultados en tres segmentos operativos, con base a informes internos elaborados bajo un enfoque gerencial.

- *El monto estimado de inversiones en valores distintas de equivalentes de efectivo.*

  A la fecha de elaboración del estado consolidado de posición financiera, la Entidad estima el monto de sus necesidades de efectivo a corto plazo considerando su ciclo operativo, el servicio de deuda del siguiente año, y el presupuesto autorizado por el Comité de Inversiones para inversiones de capital. El excedente se presenta como Inversiones en valores, distintas a equivalentes de efectivo.

- *Las tasas de descuento y plazos de los hoteles arrendados por la Entidad.*

  La Entidad evalúa los activos sujetos a arrendamiento y define aquéllos que son de bajo valor. Aquellos sujetos al registro de derechos de uso, son analizados para determinar los plazos de vigencia contractuales las posibilidades de renovación con base en beneficios económicos, las proyecciones de los pagos comprometidos y las tasas de descuento utilizadas por tipo de activo de activo para determinar el monto a registrar.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

- *La estimación para cuentas de cobro dudoso y devoluciones relacionadas con Club Vacacional*

  Se utilizan estimaciones para determinar las reservas de cuentas de cobro dudoso considerando principalmente atrasos en la cobranza de acuerdo a los planes de financiamiento establecidos. La estimación para devoluciones de Club Vacacional se determina con base a un porcentaje de probabilidad de cancelación de membresías.

- *La presentación de los ingresos diferidos y otros activos de Kívac en corto y largo plazo*

  Se estima la proporción de Kívac que será utilizada en el siguiente año a la fecha de elaboración del estado consolidado de posición financiera, considerando la cobranza esperada de Kívac, que es el detonante que da derecho a los adquirentes de utilizar el servicio de hospedaje de este producto.

- *Deterioro de activos de larga duración*

  Si existen indicios de deterioro, la Entidad lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede de su valor de recuperación de sus activos. Al efectuar estas pruebas, se requiere efectuar estimaciones en el valor en uso asignado a los inmuebles. Los cálculos del valor en uso requieren que la Entidad determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual. La Entidad utiliza proyecciones de flujos de efectivo estimando el desempeño histórico, las condiciones de mercado de cada plaza, y determinación de niveles de ocupación y tarifas.

- *La utilización de pérdidas fiscales*

  Para determinar si se pueden aprovechar dichas pérdidas se elaboran proyecciones de ingresos y utilidades fiscales que generará individualmente en los siguientes años mediante un plan de negocios detallado a nivel de Unidad de Negocio, que incluye la venta de activos no estratégicos, nuevos proyectos de inversión, y la reorganización de entidades del grupo, entre otros, que arrojan utilidades suficientes y brindan posibilidades de utilizar las pérdidas fiscales antes que expiren.

- *Los efectos por las contingencias que enfrenta la Entidad*

  La Entidad enfrenta diversos procedimientos judiciales en el curso ordinario de negocios, sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se conviertan en una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

- *La vida útil y el valor residual de los inmuebles y equipo*

  La Entidad utiliza valuadores independientes para estimar la vida útil y el valor residual de sus activos, que considera la vida útil de acuerdo a estudios de ingeniería de costos de construcción y componentes de inmuebles en cimentación, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y de aire acondicionado.

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	2022	2021	2020
Efectivo	$ 120,246	$ 61,635	$ 62,506
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones overnight y efectivo restringido	1,789,671	1,880,056	423,667
Otras	29,016	18,427	15,559
Total	$ 1,938,933	$ 1,960,118	$ 501,732

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 el monto de equivalentes de efectivo incluye $184,904, $110,796 y $113,559, respectivamente, de efectivo restringido que en 2022 y 2021 corresponden a líneas destinadas a cadenas productivas y reservas del crédito de Inmobiliaria del Sudeste SA de CV. En 2020 representa el remanente de recursos obtenidos por la venta del hotel Fiesta Americana Condesa Cancún (Ver nota 2e).

7. Cuentas y documentos por cobrar

	2022	2021	2020
Documentos por cobrar de Club Vacacional (a)	$ 1,454,778	$ 1,399,885	$ 1,457,119
Kívac y FAVC Access (a)	587,800	593,672	608,079
Otras cuentas por cobrar de Club Vacacional (c)	192,114	328,524	270,797
Clientes y agencias (b)	748,983	599,950	483,750
Otras	53,466	39,943	13,923
	3,037,141	2,961,974	2,833,668
Menos - Estimación para cuentas de cobro dudoso	(232,622)	(260,980)	(264,926)
	$ 2,804,519	$ 2,700,994	$ 2,568,742

a. *Documentos por cobrar de Club Vacacional, Kívac y FAVC Access*

La venta de membresías de Club Vacacional normalmente se reconoce al cubrir el 10% de enganche y se otorga un financiamiento a cinco años por el diferencial con una imputación de intereses a tasas de mercado. La Entidad estima que, mediante el uso de estrategias comerciales, todas aquellas cuentas de hasta menos de 12 meses de antigüedad puedan ser reactivadas. Normalmente se cancelan todas aquellas sin movimiento después de este plazo. Sin embargo, se registran estimaciones de cuentas de cobro dudoso considerando la totalidad de la cartera.

Composición de la cartera a corto plazo:

	2022	2021	2020
Vencimiento de documentos por cobrar de Club Vacacional, Kívac y FAVC Access			
Menos de 90 días	$ 452,096	$ 403,058	$ 417,636
Entre 91 y 330 días	708,288	624,852	646,707
Entre 331 y 365 días	882,195	965,647	1,000,855
	$ 2,042,579	$ 1,993,557	$ 2,065,198

b. *Cuentas por cobrar clientes y agencias*

El plazo de crédito promedio en la prestación de servicios hoteleros es de 16 días. No hay cargos por intereses posteriores. Normalmente esta cartera no presenta atrasos significativos. Durante 2022, 2021 y 2020 la Entidad identificó y aplicó un monto de $2,918 $14,002 y $24,168, respectivamente, de la estimación de cuentas de cobro dudoso directamente a cuentas por cobrar sin posibilidad de recuperación.

	2022	2021	2020
Clientes y agencias-			
Menos de 90 días	$ 644,035	$ 487,117	$ 300,865
Más de 90 días	104,948	112,833	182,885
	$ 748,983	$ 599,950	$ 483,750
Estimación para cuentas de cobro dudoso-			
Clientes y agencias	$ (58,287)	$ (66,494)	$ (52,893)
Documentos por cobrar de Club Vacacional	(174,335)	(194,486)	(212,033)
	$ (232,622)	$ (260,980)	$ (264,926)

c. *Otras cuentas por cobrar de Club Vacacional*

Las otras cuentas por cobrar de Club Vacacional están conformadas por el saldo por cobrar de las cuotas de mantenimiento, cuotas club, intereses por financiamiento y otros deudores.

La Entidad enfrenta un riesgo de concentración de los dueños de hoteles que opera, pues cuatro inversionistas representan el 45% del inventario de cuartos operados. Esta concentración puede afectar la capacidad de operar bajo políticas libremente establecidas por la Entidad, y puede presionar los márgenes de operación.

8. Inventario de Club Vacacional

	2022	2021	2020
Inventario de Club Vacacional	$ 137,243	$ 139,689	$ 238,621
Villas y lotes residenciales	23,788	23,837	23,812
	$ 161,031	$ 163,526	$ 262,433

Los inventarios de Club Vacacional reconocidos en el costo por venta de membresías durante el periodo con respecto a las operaciones continuas fueron de $119,764, $98,932 y $32,574, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

Durante 2022 se reconoció un inventario de $117,318 proveniente de la terminación anticipada de contratos de membresías de Club Vacacional como consecuencia del incumplimiento en el pago de cuotas de mantenimiento.

9. Inmuebles y equipos comprometidos para venta

	2022	2021	2020
A corto plazo:			
Inmuebles y equipo - Neto			
Hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo	$ -	$ -	$ 113,686

10. Documentos por cobrar a largo plazo

Corresponden a la porción a largo plazo de las cuentas por cobrar por ventas de membresías de Club Vacacional (FAVC y LARC), Kívac y FAVC Access como sigue:

	2022	2021	2020
Documentos por cobrar a largo plazo:			
Membresías Club Vacacional	$ 3,987,850	$ 3,937,459	$ 3,733,163
Kívac y FAVC Access	758,534	457,918	385,757
	4,746,384	4,395,377	4,118,920
Menos:			
Reserva de devoluciones de Club Vacacional	(293,563)	(272,749)	(242,986)
Estimación de cuentas de cobro dudoso Kívac	(24,993)	(60,267)	(61,196)
Total	$ 4,427,828	$ 4,062,361	$ 3,814,738

Los vencimientos de las membresías Club Vacacional por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 son como sigue:

	Importe
A cobrar durante	
2024	$ 1,345,519
2025	1,142,175
2026	757,687
2027 en adelante	742,469
Total de documentos por cobrar a largo plazo	$ 3,987,850

La Entidad realiza un análisis de las transacciones por venta de membresías de Club Vacacional para identificar ingresos cuya naturaleza transaccional esté asociada a un elemento de incertidumbre respecto de membresías no cobradas. Conforme a la IFRS 9, se registra una reserva de devoluciones con base en la experiencia de la Entidad calculada de acuerdo con el impacto que se estima tendrán los flujos futuros asociados a la transacción.

11. Inmuebles y equipo

	2022	2021	2020
Edificios	$ 5,018,729	$ 4,987,147	$ 4,897,044
Mobiliario y equipo	1,186,557	1,186,715	1,159,352
Equipo de cómputo	95,329	116,474	106,518
Equipo de transporte	24,777	20,449	20,778
	6,325,392	6,310,785	6,183,692
Menos - Depreciación acumulada	(3,455,882)	(3,281,611)	(3,097,730)
	2,869,510	3,029,174	3,085,962
Terrenos	958,546	1,087,600	1,087,600
Construcciones en proceso	76,309	70,811	233,321
	$ 3,904,365	$ 4,187,585	$ 4,406,883

	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total
Costo:							
Saldos al inicio de 2020	$ 1,087,600	$ 4,780,412	$ 1,144,775	$ 102,817	$ 26,649	$ 237,475	$ 7,379,728
Adquisiciones y remodelaciones	-	37,847	31,580	307	-	182,129	251,863
Traspaso a disponible para venta	-	-	-	-	83	-	83
Traspaso de anticipos	-	8,952	10,949	3,598	(2,885)	4,409	25,023
Traspasos de construcción en proceso	-	74,553	30,540	119	-	(135,692)	(30,480)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	-	(4,720)	(58,492)	(323)	(3,069)	(55,000)	(121,604)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,087,600	4,897,044	1,159,352	106,518	20,778	233,321	7,504,613
Adquisiciones y remodelaciones	-	18,090	47,770	8,606	695	80,008	155,169
Traspaso de anticipos	-	12,311	11,886	894	187	962	26,240
Traspasos de construcción en proceso	-	181,984	47,856	1,049	-	(243,480)	(12,591)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	-	(122,282)	(80,149)	(593)	(1,211)	-	(204,235)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,087,600	4,987,147	1,186,715	116,474	20,449	70,811	7,469,196
Adquisiciones y remodelaciones	-	32,205	49,604	1,193	3,923	102,478	189,403
Traspaso de anticipos	-	7,000	9,415	97	597	(10,807)	6,302
Traspaso de inversión en fideicomiso (Ver Nota 2v)	(129,054)	-	-	-	-	-	(129,054)
Traspasos de construcción en proceso	-	17,974	52,587	3,289	-	(86,173)	(12,323)
Baja por venta de activos y totalmente depreciados	-	(25,597)	(111,764)	(25,724)	(192)	-	(163,277)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 958,546	$ 5,018,729	$ 1,186,557	$ 95,329	$ 24,777	$ 76,309	$ 7,360,247

	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total
Depreciación acumulada y deterioro:							
Saldos al inicio de 2020	$ -	$ (2,249,676)	$ (495,252)	$ (101,015)	$ (20,630)	-	$ (2,866,573)
Gasto por depreciación	-	(139,532)	(150,405)	(3,271)	(903)	-	(294,111)
Traspaso a activos disponibles para la venta	-	-	-	-	(47)	-	(47)
Baja por venta de activos	-	4,633	7,134	163	2,690	-	14,620
Baja por activos totalmente depreciados	-	-	48,381	-	-	-	48,381
Saldos al 31 de diciembre de 2020	-	(2,384,575)	(590,142)	(104,123)	(18,890)	-	(3,097,730)
Gasto por depreciación	-	(223,810)	(157,102)	(1,897)	(987)	-	(383,796)
Baja por venta de activos	-	120,597	21,892	568	1,211	-	144,268
Baja de activos totalmente depreciados	-	-	55,647	-	-	-	55,647
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	(2,487,788)	(669,705)	(105,452)	(18,666)	-	(3,281,611)
Gasto por depreciación	-	(187,745)	(139,731)	(3,986)	(1,010)	-	(332,472)
Baja por venta de activos	-	25,306	5,656	-	-	-	30,962
Baja de activos totalmente depreciados	-	-	101,323	25,724	192	-	127,239
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ -	$ (2,650,227)	$ (702,457)	$ (83,714)	$ (19,484)	$ -	$ (3,455,882)
Inversión neta al 31 de diciembre de 2022	$ 958,546	$ 2,368,502	$ 484,100	$ 11,615	$ 5,293	$ 76,309	$ 3,904,365

12. La Entidad como arrendatario

La Entidad arrienda de manera general tres tipos de activos: equipo de cómputo, autos e inmuebles. Para equipo de cómputo, la Entidad tomó la excepción de bajo valor unitario, y continúa registrando el gasto como arrendamiento operativo. El plazo promedio de arrendamiento de inmuebles es de 10 años y 3 años para arrendamiento de autos.

Durante 2022, 2021 y 2020 existieron nuevos contratos de arrendamientos por activos, así como actualizaciones por indexación a los contratos ya existentes lo que resultó en la adición de activos por derechos de uso por $270,659, $269,465 y $260,556, respectivamente. En agosto 2021, por así convenir a ambas partes, se acordó dar por concluido anticipadamente el contrato de arrendamiento con Fiesta Americana Grand Vallarta, lo que originó una disminución neta en el valor del uso de este activo por $715,625. En noviembre 2020 se redujo la superficie arrendada de oficinas corporativas, que se registró como una modificación de arrendamiento, dando por resultado una reducción neta de $17,652 en el valor en uso de dicho activo.

El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la nota 17.

Activos por derecho de uso	**Inmuebles**	**Equipo de transporte**	**Total**
Al inicio de 2020	$ 4,536,715	$ 50,280	$ 4,586,995
Adiciones	253,736	6,820	260,556
Bajas	(57,443)	(7,608)	(65,051)
Al 31 de diciembre de 2020	4,733,008	49,492	4,782,500
Adiciones	259,844	9,621	269,465
Bajas	(984,009)	-	(984,009)
Al 31 de diciembre de 2021	4,008,843	59,113	4,067,956
Adiciones	264,072	6,587	270,659
Bajas	-	(2,734)	(2,734)
Al 31 de diciembre de 2022	$ 4,272,915	$ 62,966	$ 4,335,881
Depreciación acumulada			
Al inicio de 2020	$ (490,825)	$ (10,115)	$ (500,940)
Cambios del periodo	(544,915)	(21,078)	(565,993)
Bajas	39,791	6,014	45,805
Al 31 de diciembre de 2020	(995,949)	(25,179)	(1,021,128)
Cambios del periodo	(430,261)	(18,342)	(448,603)
Bajas	268,384	-	268,384
Al 31 de diciembre de 2021	(1,157,826)	(43,521)	(1,201,347)
Cambios del periodo	(457,882)	(12,258)	(470,140)
Bajas	-	1,561	1,561
Al 31 de diciembre de 2022	$ (1,615,708)	$ (54,218)	$ (1,669,926)
Valor en libros	**Inmuebles**	**Equipo de transporte**	**Total**
Al 31 de diciembre de 2022	$ 2,657,207	$ 8,748	$ 2,665,955
Al 31 de diciembre de 2021	$ 2,851,017	$ 15,592	$ 2,866,609
Al 31 de diciembre de 2020	$ 3,737,059	$ 24,313	$ 3,761,372

Montos reconocidos en estado consolidado de resultados	2022	2021	2020
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	$ 470,140	$ 448,603	$ 565,993
Gasto financiero causado por el pasivo por arrendamiento	293,402	346,826	410,531
Pagos por arrendamiento	692,692	481,614	695,072
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor	45,165	66,061	87,962
Pérdida cambiara por contratos en dólares	(107,199)	59,571	126,812

La Entidad tiene compromisos por $73,407, $34,023 y $97,550 al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente, por concepto de arrendamientos de equipo de cómputo considerados de bajo valor.

13. Activos intangibles y otros activos

	2022	2021	2020
Comisiones por venta de Kívac	$ 178,801	$ 292,478	$ 238,222
Gastos por proyectos tecnológicos	213,668	218,713	248,618
Depósitos en garantía	22,407	102,519	99,642
Gastos por desarrollos y otros	37,376	46,856	25,559
Otros activos	86,168	98,852	300,650
	$ 538,420	$ 759,418	$ 912,691
Activos intangibles amortizables (a)	$ 857,024	$ 807,261	$ 754,406
Amortización	(605,980)	(541,692)	(480,229)
	$ 251,044	$ 265,569	$ 274,177

a. *Activos intangibles amortizables*

Los activos intangibles amortizables se integran principalmente por gastos por proyectos tecnológicos, gastos por desarrollo y gastos de emisión. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 la amortización es de $75,704, $64,835 y $54,661, respectivamente.

14. Proveedores

La Entidad tiene líneas de crédito contratadas con Banca Mifel, S.A., y BBVA, S.A hasta por un monto de $100,000 con colateral de 1.0x y $50,000 con colateral de 1.1x, respectivamente. El propósito de las líneas de crédito es realizar transacciones de factoraje financiero con los proveedores con un plazo máximo de pago de 90 días. Por cada operación de factoraje financiero, se devengan intereses con cargo a los proveedores a una tasa fija acordada entre los proveedores y las instituciones financieras.

Al 31 de diciembre el monto de las facturas de proveedores que optaron por el factoraje financiero, se integra como sigue:

	2022	2021	2020
Banca Mifel, S.A.	$ 100,000	$ 100,000	$ 50,000
BBVA Bancomer, S.A.	50,000	-	50,000
	$ 150,000	$ 100,000	$ 100,000

15. Deuda a corto y largo plazo

a. **Se integra como sigue:**

	2022	2021	2020
Contratada en dólares estadounidenses:			
Notas "*Senior Notes 2022*" a tasa fija de 7.875%	$ -	$ -	$ 7,727,116
Notas "Senior *Notes 2027*" a tasa escalonada del 4% al 8%	7,343,598	7,951,884	-
Contratada en pesos mexicanos:			
Préstamo a tasa anual de 9.175%	133,794	156,747	156,539
Total	7,477,392	8,108,631	7,883,655
Menos - Porción circulante de la Deuda	33,830	23,521	7,748,597
Deuda a largo plazo	$ 7,443,562	$ 8,085,110	$ 135,058

Los vencimientos de la porción a largo plazo de Deuda al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

A pagar durante	Miles de dólares estadounidenses	Equivalente en miles de pesos
2024		$ 101,736
2025 y posteriores	US $393,235	7,613,620
		7,715,356
Menos - gastos de emisión de deuda		(271,794)
		$ 7,443,562

b. El 9 de diciembre de 2021, la corte del estado de Nueva York de E.E.U.U. aprobó el plan de reestructura de la Emisora y el 15 de diciembre la Entidad reestructuró se deuda conocida como Senior Notes con vencimiento al 30 de diciembre de 2027 por un importe total de US$398,581,321, integrado por US$392,605,000 más un 4% anual sobre el principal de US$5,976,321 por el periodo del 1 de agosto al 15 de diciembre del 2021. Los Senior Notes Due 2022 dejaron de ser exigibles. Inicialmente se intercambiaron un total de US$360,891,000 de Notas correspondientes a las Senior Notes con vencimiento en junio de 2022 y el saldo remanente de US$31,714,000 se intercambiaría a más tardar el 15 de junio de 2022. Conforme a las reglas del plan de reestructura aprobado, el 30 de junio de 2022 se suscribieron US$26,850,570 de Senior Notes con vencimiento en 2027 correspondientes a los tenedores de Senior Notes Due 2022 que antes del 14 de junio hicieron la solicitud de intercambio. De estos, se vendieron US$6,598,938 correspondientes a tenedores no calificados, proceso que concluyó el 25 de julio. Por no haberse presentado la información necesaria durante el proceso del capítulo 11 del US Bankruptcy Code en diciembre 2021 y en segunda instancia antes del 14 de junio de 2022, se cancelaron de manera definitiva Senior Notes 2027 por un monto de US$5,346,298. El saldo insoluto de los "Senior Notes Due 2027" es de US$393,235,022. Dicho pasivo se presenta a largo plazo. Como parte de este acuerdo se modificaron ciertas condiciones respecto de la deuda anterior, estableciendo un esquema de pago de intereses escalonado iniciando en 4% anual para el año uno, 5% para el año dos, 7% para el año tres y cuatro y 8% para los años cinco y seis. Adicionalmente, para los años uno y dos, el 50% de los intereses se pueden capitalizar aplicando una tasa del 6% y 7%, respectivamente, para la porción capitalizable la cual es a opción de la Emisora. Hasta antes del 15 de diciembre de 2021 los tenedores de las Senior Notes Due 2022, no vencieron anticipadamente el plazo de pago del principal, ni ejercieron sus derechos de cobro por los intereses devengados más los intereses moratorios pendientes de pago al 31 de julio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 por $413,553 y $724,019, respectivamente, por lo que una vez que se hizo efectiva la reestructura y como consecuencia de ésta, la Entidad canceló el pasivo y su efecto se presenta en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, en el rubro de ingresos extraordinarios neto.

La Entidad comprometió la mayoría de sus activos y la cartera por cobrar de su negocio de club vacacional como parte de la garantía en beneficio de los tenedores de bonos de los Senior Notes Due 2027. Estos activos que se aportaron a un Fideicomiso de Garantía y Administración consisten en el complejo de tres inmuebles que conforman el hotel Fiesta Americana Reforma, los inmuebles que conforman el hotel Fiesta Americana Guadalajara y las siguientes propiedades destinadas al negocio de club vacacional: Grand Fiesta Americana Los Cabos, Live Aqua Residence Club Los Cabos, Fiesta Americana Acapulco, Fiesta Americana Cozumel, Fiesta Americana Cancún, Explorean Kohunlich y 16 departamentos conocidos como Nima Bay ubicados en Puerto Vallarta, así como la cartera por cobrar del negocio de propiedades vacacionales. Asimismo, las siguientes subsidiarias son garantes de los Senior Notes: Posadas USA, Inc, Inmobiliaria Administradora del Bajío, S.A. de C.V, Soluciones de Lealtad, S.A. de C.V, Promoción y Publicidad Fiesta, S.A. de C.V, Kohunlich Adventures, S.A. de C.V, Operadora del Golfo de México, S.A. de C.V, Administradora Profesional de Hoteles, S.A. de C.V, Dirección Corporativa Posadas, S.A. de C.V, Dirección Estratégica Posadas, S.A. de C.V, Desarrollo Arcano, S.A de C.V., y PSDS Operadora del Caribe, S.R.L. Asimismo, se celebró un Contrato de Prenda entre la Entidad como deudor prendario y Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como acreedor prendario, por el que se constituyó una prenda sobre los derechos de la Entidad en las cuentas bancarias donde la propia Entidad recibe los pagos de la cartera por cobrar de negocio de propiedades vacacionales. . Durante 2022, se celebró contrato de prenda sobre los derechos fideicomisarios derivados de la participación de la Entidad en el proyecto de Acapulco Diamante.

c. El 22 de junio de 2017, una subsidiaria de la Entidad contrató un crédito con garantía fiduciaria (sobre la captación de tarjetas de crédito del hotel Fiesta Americana Mérida) con Banamex por $210 millones a una tasa anual de 9.175% con vencimiento en junio de 2024.

d. El 30 de junio de 2015, la Entidad realizó una emisión de deuda por US$350 millones de dólares en notas conocidas como "*Senior Notes 2022*" a través de la bolsa de valores de Luxemburgo. La intención fue sustituir la emisión de US$310 millones de dólares conocida como "Senior Notes 2018" que mantenía la Entidad al 31 de diciembre de 2014. Como resultado de la oferta fue posible recomprar US$271.7 millones de dólares del "*Senior Notes 2017*", quedando un saldo de US$38.3 sin liquidar. Los "*Senior Notes 2022*" generaban intereses del 7.875% anual con vencimiento del principal el 30 de junio de 2022. Los intereses son pagaderos semestralmente, iniciando el 30 de diciembre de 2015.

El 16 de mayo de 2016, se realizó una emisión adicional de US$50 millones de dólares del programa "*Senior Notes 2022*" a una tasa del 7.875% anual y con vencimiento en 2022. Con esta emisión adicional del "*Senior Notes 2022*", en noviembre de 2016 se pagó anticipadamente el saldo de US$38.3 millones de dólares de la deuda conocida como "*Senior Notes 2017*" con vencimiento en 2017. Con esta emisión adicional, el programa "*Senior Notes 2022*" alcanzó un importe total de US$400 millones de dólares.

En febrero de 2019, la Entidad realizó una oferta para recomprar hasta $515,000 de sus "*Senior Notes 2022*" a par, más los intereses devengados a la fecha de liquidación, utilizando el excedente neto de la venta de su hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. El 22 de marzo de 2019, al expirar la oferta, la Entidad pagó US$7.4 millones de dólares a los tenedores de bonos recomprados, más intereses. Después de esta transacción, el saldo del programa "*Senior Notes 2022*" quedó en US$392,605,000. El programa de "Senior Notes 2022" fue sustituido por el programa de "Senior Notes 2027".

e. Las principales restricciones y obligaciones de no hacer establecidas en los contratos de deuda al 31 de diciembre de 2022 son:

- Incurrir en endeudamiento adicional.
- Otorgar garantías.
- Hacer pagos o inversiones restringidas.
- Vender activos fuera del curso ordinario o arriba de US$1,000,000.
- Declarar dividendos.
- Efectuar ciertas transacciones intercompañías y con partes relacionadas.
- Fusionarse con otras entidades no subsidiarias de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las restricciones y obligaciones de no hacer del Senior Notes 2027 han sido cumplidas.

Al 31 de diciembre de 2020, La Entidad se encontraba en incumplimiento de los covenants financieros de los "Senior Notes 2022", ya que a esa fecha había incumplido el índice de cobertura de intereses de 2.5 veces, y también con el pago de intereses semestrales en junio y diciembre de 2020 por US$30,917,644. Por esta razón la Entidad registró intereses moratorios con base en lo estipulado en las condiciones del crédito. Al cierre del ejercicio 2020, la Entidad reclasificó al corto plazo el monto del principal e intereses en el estado consolidado de posición financiera.

Como se menciona en la Nota 2f, la Entidad vendió el hotel Fiesta Americana Condesa Cancún. Esta transacción detonó una obligación bajo los términos de los "*Senior Notes 2022*", que consistió en invertir el excedente neto de recursos de la contraprestación en efectivo recibida por la venta, dentro de un plazo de 365 días posteriores a la venta.

Al cierre de 2022, 2021 y 2020, la Entidad presenta un importe de $184,904, $110,796 y $113,559 de efectivo restringido dentro del saldo de equivalentes de efectivo, como se menciona en la Nota 6.

f. Los principales rubros financieros de la Entidad y las subsidiarias garantes del "*Senior Notes 2022, 2027*", se muestran a continuación:

	2022		2021		2020	
	Garantes	Total consolidado	Garantes	Total consolidado	Garantes	Total consolidado
Ingresos totales	$ 8,826,517	$ 9,077,990	$ 7,258,205	$ 7,406,734	$ 5,054,379	$ 5,225,743
Deterioro, depreciación y amortización	854,336	884,712	864,028	897,234	882,138	914,765
Arrendamientos	14,482	14,482	(242,492)	(242,492)	(200,824)	(200,824)
Utilidad (pérdida) utilidad neta consolidada	211,321	222,740	47,517	57,939	(2,041,941)	(2,137,997)
Total activos	17,367,100	17,948,788	17,644,564	18,244,481	18,468,663	19,244,078
Total pasivos	$ 16,511,279	$ 16,693,773	$ 17,030,347	$ 17,232,188	$ 18,007,404	$ 18,334,849

16. Impuestos a la utilidad

La tasa estándar de impuestos a la utilidad aplicada a la utilidad fiscal reportada es del 30% para 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

Régimen fiscal en Estados Unidos - La subsidiaria que subsiste en dicho país, está sujeta al pago de ISR a la tasa del 21%.

Régimen fiscal en República Dominicana - La subsidiaria que opera en dicho país, está sujeta al pago de ISR a la tasa del 27%.

a. El impuesto a la utilidad reconocido en resultados:

	2022	2021	2020
Impuesto causado -			
ISR del año [1] [2][3]	$ 1,347	$ (1,710)	$ (3,773)
ISR de ejercicios anteriores y actualización	36,546	21,844	40,735
	37,893	20,134	36,962
ISR diferido (beneficio)	292,179	108,924	(330,909)
Total de impuesto (beneficio)	$ 330,072	$ 129,058	$ (293,947)

(1) ISR del ejercicio 2022 y 2021 por $1,347 y $300, respectivamente, generado por PSDS Operadora del Caribe, S.R.L., subsidiaria de la Entidad en República Dominicana.

(2) ISR del ejercicio 2021 y 2020 por $200 y $1,561, respectivamente, generado por subsidiarias de la Entidad residentes en México.

(3) Durante 2021 y 2020 Posadas USA, Inc., subsidiaria de la Entidad refleja un ISR del ejercicio por $(2,210) y $(5,334), respectivamente, derivado de aplicar durante el mismo ejercicio el estímulo conocido como "tax losses carry back" del cual se espera recibir una devolución de impuestos de ejercicios anteriores.

b. La conciliación de la tasa legal de ISR y la tasa efectiva expresadas como un porciento de la utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad es:

	2022 %	2021 %	2020 %
Tasa legal	30%	30%	30%
Más:			
Efecto de diferencias permanentes y efectos fiscales de inflación y actualización	55	202	3
Pérdidas fiscales por amortizar	(25)	(163)	(20)
Tasa efectiva	60	69	13

Derivado la adopción de la IFRS 16, la utilidad antes de impuestos incluye $251,464 en 2020, por dicha adopción. Sin estos efectos la utilidad antes de impuestos quedaría en $(2,180) y una tasa efectiva de 13%para el ejercicio referido.

c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido al 31 de diciembre son:

	2022	2021	2020
Documentos por cobrar	$ (1,371,230)	$ (1,332,076)	$ (1,315,081)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	180,594	196,982	174,314
Valor contable de inventario inmobiliario	(56,874)	(57,608)	(26,564)
Inmuebles y equipo	317,034	263,772	143,551
Activos intangibles y otros activos	(162,061)	(207,010)	(75,639)
Reservas e ingresos diferidos	699,887	717,955	613,729
Beneficio de pérdidas fiscales por amortizar - neto	1,499,086	1,798,271	1,768,969
Intereses pendientes por deducir	118	5,937	329,843
Activo por derecho de uso - neto	105,465	117,975	-
Fluctuación cambiaria no realizada	(134,141)	(134,141)	(134,141)
ISR diferido activo	$ 1,077,878	$ 1,370,057	$ 1,478,981

d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar ascienden a $5,116,581, $7,209,363 y $7,473,249, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2022, 2021 y 2020 la Entidad ha decidido no reconocer un impuesto diferido activo por las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por las cuales no es probable sean utilizadas antes de su vencimiento, estas ascienden a $119,627, $1,215,127 y $1,576,687, respectivamente.

e. Pérdidas fiscales por utilizar

Los años de vencimiento y montos actualizados de pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2022 son:

Año	Importe
2023	$ 23,516
2024	566,670
2025	2,408,315
2026	13,118
2027	8,567
2028	16,288
2029	535,536
2030	1,518,641
2031	25,842
2032	88
	$ 5,116,581

f. Créditos fiscales

Derivado de los diversos acuerdos con el Servicio de Administración Tributaria (SAT) celebrados en abril de 2017, la Entidad reconoció una provisión de ISR por pagar en la porción circulante que será pagada en 2023 por $412,162.

17. Pasivos por arrendamientos

	2022	2021	2020
Circulante	$ 424,501	$ 398,451	$ 401,090
No circulante	2,593,003	2,861,409	3,644,212
Pasivos por arrendamiento	$ 3,017,504	$ 3,259,860	$ 4,045,302

Análisis de madurez:

	2022	2021	2020
Año 1	$ 678,150	$ 661,734	$ 762,652
Año 2	617,783	644,407	728,393
Año 3	590,227	583,458	709,770
Año 4	539,645	560,565	656,638
Posteriores	1,839,475	2,267,130	3,192,206
Menos: Intereses no devengados	(1,247,775)	(1,457,434)	(2,004,357)
Total pasivos por arrendamientos	$ 3,017,504	$ 3,259,860	$ 4,045,302

La tasa de descuento se compone por la tasa del tesoro de Estados Unidos, adicionada por un margen de acuerdo a la calificación de la Entidad vigente al inicio de cada contrato de arrendamiento, ajustada por la garantía inmobiliaria, en el caso de inmuebles. Para arrendamientos de inmuebles que contienen opciones de renovación de plazo, la Entidad considera caso por caso si ejercerá la opción de renovar al término del plazo forzoso inicial, en base a los beneficios económicos que espera obtener.

18. Beneficios a empleados y otros pasivos acumulados

	2022	2021	2020
Beneficios a empleados	$ 265,944	$ 249,177	$ 245,750
Otros pasivos acumulados	31,067	13,001	247,935
	$ 297,011	$ 262,178	$ 493,685

19. Planes de beneficio a empleados

La Entidad patrocina planes por beneficios definidos financiados para empleados calificables. Los planes por beneficios definidos se administran por un fondo legalmente independiente de la Entidad. El fondo de pensiones es administrado por Valmex con base en criterios predefinidos de perfil de inversión. Existe un Comité de Administración del fondo de pensiones que define los estatutos del fondo para los empleados calificables. El Comité de Administración es responsable de fijar los criterios de inversión en relación con los activos del plan.

La Entidad maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

La Entidad maneja planes de beneficios definidos para los empleados que califican en la Entidad y sus subsidiarias. Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro que están entre 40% y 45% del salario final al cumplir la edad de retiro de 65 años, adicionalmente existe una opción de retiro anticipado bajo ciertas condiciones. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

Los planes de beneficios definidos no requieren contribuciones de los empleados.

Los planes normalmente exponen a la Entidad a riesgos actuariales como: riesgo de inversión, de tipo de interés, de longevidad y de salario.

Riesgo de inversión	El valor presente del plan de la obligación por beneficios definidos se calcula utilizando una tasa de descuento que se determina en función de los rendimientos de los bonos corporativos de alta calidad; si el retorno de los activos del plan está por debajo de esta tasa, se originara un déficit en el plan Actualmente, el plan cuenta con una inversión relativamente equilibrada en valores de renta variable, instrumentos de deuda e inmuebles. Debido al largo plazo de los pasivos del plan, la junta directiva del fondo de pensiones considera apropiado que una parte razonable de los activos del plan se inviert en valores de renta variable y en el sector inmobiliario para aprovechar la rentabilidad generada por el fondo.
Riesgo de tasa de interés	Una disminución en la tasa de interés de los bonos aumentará el pasivo del plan sin embargo, esté se compensará parcialmente por el incremento en el retorno de las inversiones de deuda del plan.
Riesgo de longevidad	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en función de la mejor estimación de la mortalidad de los participantes del plan, tanto durante como después de su empleo. Un aumento de la esperanza de vid de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.
Riesgo salarial	El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calcula en base los salarios futuros de los participantes del plan. Por lo tanto, un aumento en el salario de los participantes del plan aumentará la obligación del plan.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionan a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2022 por actuarios independientes. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2022 %	2021 %	2020 %
Tasa(s) de descuento	9.45	7.75	6.75
Tasa(s) esperada de incremento salarial	5.00	4.75	4.75
Otros *(Aplica para hombres y mujeres)*	Retiro Anticipado 60 años de edad y 20 años de servicio, Retiro Normal 65 años de edad		

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	Prima de antigüedad		
	2022	2021	2020
Costo del servicio:			
Costo laboral del servicio actual	$ 10,475	$ 9,490	$ 8,636
Gastos por intereses, neto	6,000	4,852	4,377
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	$ 16,475	$ 14,342	$ 13,013
	Plan de pensiones		
Costo del servicio:			
Costo laboral del servicio actual	$ 14,203	$ 22,037	$ 20,935
Gastos por intereses, neto	17,941	16,560	10,725
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	$ 32,144	$ 38,597	$ 31,660
Total de planes de beneficios definidos reconocidos en resultados	$ 48,619	$ 52,939	$ 44,673
	Prima de antigüedad		
Remedición del pasivo por beneficios definidos neto:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	$ (9,106)	$ (8,423)	$ 5,416
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	(4,256)	1,164	2,103
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	$ (13,362)	$ (7,259)	$ 7,519

	Plan de pensiones		
	2022	2021	2020
Remedición del pasivo por beneficios definidos neto:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	$ (28,410)	$ (19,286)	$ 13,187
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	16,758	(19,007)	(6,854)
Retorno sobre los activos de plan sin incluir gasto por interés neto	5,600	2,999	975
Partidas de los costos por beneficios definidos reconocidos en otros resultados integrales	$ (6,052)	$ (35,294)	$ 7,308
Total de planes definidos reconocidos en otros resultados integrales	$ (19,414)	$ (42,553)	$ 14,827

La remedición del pasivo por beneficios definidos neto se incluye en otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es de $265,944, $249,177, y $245,750, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 respectivamente.

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	Prima de antigüedad		
	2022	2021	2020
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	$ 79,858	$ 74,262	$ 59,979
Costo laboral del servicio actual	10,475	9,490	8,636
Costo laboral de servicios pasados	(23)	(843)	-
Costo por intereses	6,000	4,852	4,377
Remedición (ganancias) pérdidas:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	(9,106)	(8,423)	5,416
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	(4,256)	1,164	1,943
Pasivos asumidos en una combinación de negocios		-	-
Beneficios pagados	(546)	(644)	(6,089)
Total de la obligación por beneficios definidos antes del valor presente	$ 82,402	$ 79,858	$ 74,262

Cambios en el valor presente de los activos del plan en el periodo:

	Prima de antigüedad		
	2022	**2021**	**2020**
Contribuciones efectuadas por el empleador	$ 546	$ 644	$ 6,089
Beneficios pagados	(546)	(644)	(6,089)
Total de los activos del plan a valor razonable	-	-	-
Saldo final de obligación por beneficios definidos	$ 82,402	$ 79,858	$ 74,262

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	Plan de pensiones		
	2022	**2021**	**2020**
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	$ 250,667	$ 253,354	$ 215,437
Costo laboral del servicio actual	14,203	22,037	20,935
Costo por intereses	17,941	16,560	15,680
Remedición (ganancias) pérdidas:			
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de los cambios en supuestos financieros	(28,410)	(19,286)	13,187
(Ganancias)/pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	16,758	(19,007)	(6,812)
Costo de los servicios pasados incluyendo pérdidas/(ganancias) por ajustes	(385)	55	
Reducción por servicios anteriores	(6,549)	-	-
Beneficios pagados	(50,346)	(3,046)	(5,073)
Total de la obligación por beneficios definidos antes del valor presente	$ 213,879	$ 250,667	$ 253,354

Cambios en el valor presente de los activos del plan en el periodo:

	Plan de pensiones		
	2022	**2021**	**2020**
Saldo inicial de los activos del plan a valor razonable	$ 81,348	$ 81,866	$ 73,255
Ingreso por intereses	4,934	5,526	4,955
Remedición Ganancias/(pérdidas):			
Retorno de los activos del plan (sin incluir cantidades consideradas en el ingreso por interés neto)	(5,599)	(2,998)	(975)
Contribuciones efectuadas por el empleador		-	9,704
Beneficios pagados	(50,346)	(3,046)	(5,073)
Total de los activos del plan a valor razonable	$ 30,337	$ 81,348	$ 81,866
Saldo final de obligación por beneficios definidos	$ 183,542	$ 169,319	$ 171,488
Total de obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2022	$ 265,944	$ 249,177	$ 245,750

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. El resto de las revelaciones se consideraron poco significativas.

El saldo de obligaciones por beneficios definidos, que no será reclasificado posteriormente a resultados y que se presentan dentro de los resultados integrales acumulados en los estados consolidados de cambios en el capital contable por los años 2022, 2021 y 2020 fue de ganancias (pérdidas) $18,952, $(462) y $(43,015), respectivamente.

20. Instrumentos financieros

a. ***Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables.***

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basados en su naturaleza y características
- Los valores en libros de los instrumentos financieros;
- Valores razonables de los instrumentos financieros (excepto los instrumentos financieros cuando el valor en libros se aproxima a su valor razonable); y
- Niveles de jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos financieros para los cuales se reveló el valor razonable.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;

- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y

- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

La Entidad está expuesta a riesgos de mercado (incluyendo riesgos por tasa de interés y tipo de cambio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez, que se administran de forma centralizada.

b. ***Administración del riesgo de capital***

La Entidad administra su capital para mantener su capacidad de continuar como negocio en marcha, al tiempo que procura maximizar el retorno para los accionistas a través de la optimización de la estructura de deuda y capital. Durante 2022 la estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2021 y 2020.

Durante 2021 y 2020 la Administración de la Entidad revisó su estructura de capital por la limitación de liquidez que ocasionó la pandemia COVID-19, modelando los impactos en las proyecciones financieras que presentó a la alta gerencia, al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. Como parte de esta revisión, el Consejo de Administración consideró el costo del capital y sus riesgos asociados.

La Entidad analiza la estructura de capital para cada proyecto de forma independiente, con el fin de minimizar el riesgo y optimizar el rendimiento para los accionistas.

La Administración de la Entidad revisa la deuda neta de manera mensual y los intereses devengados y su relación con el EBITDA (utilidad antes de impuestos, intereses, fluctuaciones cambiarias, depreciación y amortización). Esto se hace cuando presentan proyecciones financieras como parte del plan de negocios para el Consejo de Administración y los accionistas de la Entidad.

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V., de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2022	2021	2020
Deuda (i)	$ 7,477,392	$ 8,108,631	$ 7,883,655
Pasivo por arrendamientos	3,017,504	3,259,860	4,045,302
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,938,933	1,960,118	501,732
Deuda neta	8,555,963	9,408,373	11,427,225
Capital contable (ii)	$ 1,255,015	$ 1,012,293	$ 909,229
Índice de deuda neta a capital contable	6.82	9.29	12.57

(i) La deuda se define como préstamos a corto y largo plazo en moneda nacional y extranjera, como se describe en la Nota 0.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

c. ***Categorías de instrumentos financieros***

	2022	2021	2020
Activos financieros:			
Efectivo en bancos	$ 120,246	$ 61,635	$ 62,506
Equivalentes de efectivo	1,818,687	1,898,483	439,226
Cuentas y documentos por cobrar	7,232,347	6,763,355	6,383,480
Pasivos financieros:			
Proveedores	$ 775,160	$ 602,189	$ 628,007
Deuda	7,749,186	8,363,286	7,991,046
Otras cuentas por pagar	1,048,735	916,205	1,359,343
Pasivo por arrendamientos	3,017,504	3,259,860	4,045,302

d. ***Riesgo de mercado***

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de variación en los tipos de cambio. La Entidad periódicamente dependiendo de las condiciones de mercado subscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de pasivos en moneda extranjera con vencimiento a corto plazo.

No han existido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

e. ***Administración del riesgo cambiario***

La Entidad considera que el riesgo es material debido a que al 31 de diciembre de 2022 el 98% del total de su deuda es en dólares estadounidenses. Considerando la posición monetaria neta en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2022, una depreciación del 10% en el peso mexicano frente al dólar estadounidense daría lugar a una pérdida cambiaria en los resultados y en el capital contable de la Entidad de aproximadamente $497,188.

Los tipos de cambio en pesos mexicanos vigentes son los siguientes:

	31 de diciembre de			22 de febrero de
	2022	2021	2020	2023
Pesos por dólar estadounidense	$ 19.3615	$ 20.5835	$ 19.9487	$ 18.3970

f. ***Administración del riesgo de tasas de interés***

La Entidad está poco expuesta a riesgos de mercado relacionados con las variaciones en tasas de interés, ya que al 31 de diciembre de 2022 su deuda devenga intereses a tasas fijas y tasas fijas escalonadas, por lo que, el aumento en estas no podría producir un mayor riesgo a la fecha de vencimiento prevista.

g. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. El principal riesgo crediticio de la Entidad proviene de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones en valores y cuentas y documentos por cobrar.

La Entidad tiene la política de mantener efectivo y equivalentes de efectivo sólo con instituciones de prestigio reconocidas con una alta calificación crediticia. Adicionalmente, las inversiones se limitan a los instrumentos con alta calidad crediticia. En el caso de las cuentas y documentos por cobrar, el riesgo de crédito surge principalmente de los clientes de Club Vacacional; de lo contrario, se obtienen las garantías respectivas de acuerdo con las políticas de crédito establecidas.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por las cantidades que figuran en el estado consolidado de posición financiera.

h. ***Administración del riesgo de liquidez***

Durante 2021 y 2020, derivado de la baja de ingresos por la pandemia COVID-19, se materializó un riesgo de liquidez por el monto de deuda que se tenía a corto plazo de la Entidad, el 9 de diciembre de 2021 se aprobó por la corte de la ciudad de Nueva York el plan de reestructura y el 15 de diciembre de 2021 se ejecutó dicho plan con los tenedores de Senior Notes Due 2022. Las principales fuentes de liquidez de la Entidad han sido los flujos de efectivo de las actividades operativas principalmente por los ingresos de explotación de hoteles propios y arrendados, los ingresos de administración, la venta y financiamiento de membresías del Club Vacacional, rubros que se vieron afectados por la pandemia COVID-19, el producto de la venta de activos no estratégicos y un financiamiento que se utilizó para puentear ciertos pagos que se necesitaban realizar en el primer trimestre de 2021 como fue la octava anualidad de ISR, préstamo que en octubre fue liquidado antes de su vencimiento con el producto de la venta de activos antes mencionada. En 2022 se observó una recuperación en ingresos del 23% respecto a su año anterior y una mayor generación de flujo de efectivo de la operación con un saldo en caja de $1,938, importe similar al del 2021, esto después de pagar con efectivo las dos semestralidades (pagos en junio y diciembre de 2022) de intereses de los Senior Notes con vencimiento en 2027.

Al 31 de diciembre de 2022	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	3 meses	6 meses	1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
Deuda	4.1%Usd / 9.175%MN	$ 18,739	$ 201,309	$ 228,919	$ 1,300,114	$ 8,295,613	$ 10,044,693
Proveedores		775,160	-	-	-	-	775,160
Pasivo por arrendamientos		167,849	163,181	316,624	1,189,788	1,928,151	3,765,593
Otras cuentas por pagar y otros		1,048,735	-	-	-	-	1,048,735
Total		$ 2,010,483	$ 364,490	$ 545,542	$ 2,489,902	$ 10,223,764	$ 15,634,181

Al 31 de diciembre de 2021	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	3 meses	6 meses	1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
Deuda	4%Usd / 9.175%MN	$ 3,971	$ 191,156	$ 199,121	$ 604,815	$ 9,774,265	$ 10,773,328
Proveedores		602,189	-	-	-	-	602,189
Pasivo por arrendamientos		171,322	171,130	333,277	1,203,200	2,385,538	4,264,467
Otras cuentas por pagar y otros		916,205	-	-	-	-	916,205
Total		$ 1,693,687	$ 362,286	$ 532,398	$ 1,808,015	$ 12,159,803	$ 16,556,189

Al 31 de diciembre de 2020	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	3 meses	6 meses	1 año	Entre 1 y 3 años	Más de 3 años	Total
Deuda	7.875 / 9.175%	$ 8,523,472	$ 10,371	$ 37,455	$ 116,472	$ 75,904	$ 8,763,674
Proveedores		628,007	-	-	-	-	628,007
Pasivo por arrendamientos		203,066	188,443	371,195	1,438,470	3,848,867	6,050,041
Otras cuentas por pagar y otros		1,359,343	-	-	-	-	1,359,343
Total		$ 10,713,888	$ 198,814	$ 408,650	$ 1,554,942	$ 3,924,771	$ 16,801,065

Los importes incluidos en la deuda con instituciones de crédito corresponden a instrumentos de tasa de interés fija. La Entidad espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciban del vencimiento de activos financieros.

i. ***Valor razonable de los instrumentos financieros:***

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para determinar el valor razonable - El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determina de la siguiente manera:

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar negociados en mercados activos líquidos, se determinan con base en los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros se determinan de acuerdo con los modelos generalmente aceptados, y se basan en el análisis de los flujos de efectivo descontado.

Valor razonable de activos y pasivos financieros - Excepto por lo que se menciona más adelante, la Administración considera que el valor en libros de los activos (incluyendo inversiones en valores) y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados consolidados de posición financiera, se aproxima a su valor razonable al ser a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 el valor razonable de los documentos por cobrar a largo plazo de Club Vacacional asciende a $3,530,770, $3,706,869 y $4,437,094, respectivamente, que es mayor a su valor en libros. Para medir el valor razonable de estos documentos por cobrar la Entidad emplea una técnica de valor presente utilizando una tasa de descuento. Esto se realiza a través de la utilización de una curva (cero) de tasas de interés de bonos gubernamentales. Esta curva es obtenida del proveedor integral de precios "PiP".

Los instrumentos financieros que se miden después del reconocimiento inicial a valor razonable, agrupados en el Nivel 1, son aquellos derivados de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos, el valor razonable de deuda a largo plazo es el siguiente:

	2022	2021	2020
Miles de dólares estadounidenses:			
Senior Notes 2022	US$ -	US$ -	US$ 392,605
Senior Notes 2027	US$ 304,861	US$ 325,725	US$ -
Miles de pesos			
Senior Notes 2022	$ -	$ -	$ 7,831,959
Senior Notes 2027	$ 5,899,565	$ 6,704,561	$ -
Banamex	$ 113,002	$ 129,415	$ 145,283

Al 31 de diciembre de 2022, una parte de los ingresos de la Entidad, por lo general alrededor del 30%, han sido ya sea directa o indirectamente denominados en dólares estadounidenses. Esto se debe al hecho de que los precios de las habitaciones en los hoteles de playa (principalmente en Cancún y Los Cabos) mantienen tarifas en dólares estadounidenses, y también a que, históricamente, una porción de las ventas y financiamiento de las membresías de Club Vacacional han sido expresados en dólares estadounidenses.

Debido a que una parte de los ingresos están denominados directa o indirectamente en dólares estadounidenses y para minimizar la exposición a tasas de interés en pesos, la política de la Entidad ha sido la de mantener una parte significativa de la deuda en dólares estadounidenses. Esto ha sido logrado con préstamos en dólares cuando las condiciones del mercado lo permiten.

21. Capital contable

a. Al 31 de diciembre1 el capital social está integrado por acciones sin expresión de valor nominal, como sigue:

	Número de acciones 2022, 2021 y 2020
Capital autorizado	512,737,588
Menos:	
Recompra de acciones	(16,855,600)
	495,881,988

b. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 el capital social está integrado únicamente por acciones Serie "A" ordinarias, representativas del capital fijo, de libre suscripción.

c. Las Asambleas Generales Ordinarias del del 5 de abril del 2022, 19 de abril de 2021 y 25 de junio de 2020 resolvieron mantener el monto máximo de recursos para la compra de acciones propias en $535,000.

d. Al 31de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el fondo de reserva se presenta en los resultados acumulados y asciende a $99,187 (a valor nominal), y representa el 20% del capital social nominal. Dicho fondo no es susceptible de distribuirse a los accionistas excepto en la forma de dividendos en acciones.

e. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

A continuación, se muestran las utilidades acumuladas que pudieran estar sujetas a retención de hasta el 10% de ISR sobre dividendos distribuidos:

Año	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2013	$ -	$ 4,566,541

22. Saldos y transacciones en moneda extranjera

La posición monetaria significativa en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2022	2021	2020
Miles de dólares estadounidenses:			
Circulantes:			
Activos monetarios	98,216	108,640	46,034
Pasivos monetarios	(11,074)	(11,535)	(432,478)
	87,142	97,105	(386,444)
Largo plazo:			
Activos monetarios	49,300	41,495	36,240
Pasivos monetarios	(393,235)	(398,581)	-
	(343,935)	(357,086)	36,240
Posición pasiva, neta	(256,793)	(259,981)	(350,204)
Equivalente en miles de pesos	$ (4,971,888)	$ (5,351,314)	$ (6,986,112)

Las transacciones en moneda extranjera efectuadas por las entidades localizadas en México corresponden principalmente a los ingresos por operación de hoteles, ventas de membresías del Club Vacacional e intereses a cargo.

23. Ingresos, costo de ventas y gastos de operación

a. ***Ingresos:***

	2022	2021	2020
Operación hotelera	$ 2,908,951	$ 2,181,583	$ 1,494,422
Club Vacacional	4,507,159	4,092,835	3,070,258
Honorarios por administración, marca y otros	1,661,880	1,132,316	661,063
	$ 9,077,990	$ 7,406,734	$ 5,225,743

b. ***Costo de ventas:***

	2022	2021	2020
Operación hotelera	$ 1,443,591	$ 1,138,727	$ 1,152,904
Club Vacacional	3,840,031	3,328,529	2,492,825
Honorarios por administración, marca y otros	991,756	1,034,887	999,593
	$ 6,275,378	$ 5,502,143	$ 4,645,322

c. ***Gastos de administración:***

	2022	2021	2020
Sueldos, salarios, prestaciones y otros	$ 503,710	$ 427,166	$ 423,198
PTU	138,298	36,659	260
Energéticos	149,458	136,239	111,152
Mantenimiento	98,951	74,760	63,160
Honorarios profesionales	78,400	62,632	23,605
Comisiones tarjetas de crédito	47,635	35,865	24,585
Impuestos a la propiedad y derechos	32,003	29,660	29,614
Arrendamiento de oficinas	4,321	4,277	3,171
Seguros y fianzas	16,999	22,114	20,956
Servicios y suministros	9,403	9,216	14,762
Renta de equipo	930	927	14,449
Cuentas incobrables	-	-	18,332
Otros	25,440	16,266	20,754
	$ 1,105,548	$ 855,781	$ 767,998

d. ***Gastos de venta y desarrollo:***

	2022	2021	2020
Mercadotecnia y publicidad	$ 85,029	$ 146,988	$ 88,760
Sueldos, salarios, prestaciones y otros	46,507	39,916	40,199
Gastos de viaje	1,136	440	800
Cuotas y suscripciones	296	2	325
Otros	7,281	4,915	1,638
	$ 140,249	$ 192,261	$ 131,722

e. ***Otros ingresos, neto:***

	2022	2021	2020
Otros ingresos (gastos), neto por:			
Venta de inmuebles	$ -	$ 38,968	$ 55,627
Derechos fiduciarios	-	(235,696)	-
Gastos recuperables	-	434,574	-
Otros	20,692	15,397	32,244
	$ 20,692	$ 253,243	$ 87,871

24. Transacciones con partes relacionadas

Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave (y/o directivos relevantes) de la Entidad, fueron como sigue:

	2022	2021	2020
Beneficios directos, de corto y largo plazo	$ 109,530	$ 140,200	$ 94,158

25. Información por segmentos

La información condensada por segmentos operativos es presentada de acuerdo con el criterio de la Administración. Debido a que la Administración evalúa la marcha de cada segmento con el resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA), la Entidad no segrega el cargo por depreciación y amortización a los diversos segmentos. Adicionalmente, la Entidad administra centralizadamente los fondos generados por sus segmentos, para hacer frente a diversas necesidades de inversión y financiamiento, por lo que no reporta separadamente la generación de flujos de cada segmento. Los principales activos a largo plazo y los flujos relacionados de inversiones por la Operación hotelera y Club Vacacional, son los que se muestran en los estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de flujos de efectivo.

a. ***Operación hotelera -*** Los ingresos de este segmento están representados por renta de habitaciones hoteleras, y venta a huéspedes de alimentos, bebidas, y servicios conexos (lavandería, teléfonos, spa, etc.). Los gastos de este segmento corresponden a nómina del personal que atiende a huéspedes en hoteles, al costo de alimentos y bebidas, y los gastos necesarios para operar el hotel, incluyendo personal de ventas y administrativo, sus gastos de oficina, energéticos, seguros, e impuestos sobre las propiedades. En el caso de hoteles arrendados, existe un gasto adicional por renta de dichos hoteles.

b. ***Club Vacacional -*** Los ingresos de este segmento incluye la venta de membresías, los ingresos por intereses sobre ventas financiadas, las cuotas que pagan anualmente los miembros, y los ingresos derivados del uso efectivo del programa “Kívac” y “FAVC Access”. Los costos y gastos incluyen el valor del inmueble vendido bajo los programas de FAVC y LARC, gastos de mercadotecnia para llevar prospectos a nuestras salas de ventas, gastos de cobranza, la nómina del personal de los desarrollos que operan los clubes vacacionales, incluyendo energéticos y seguros, la nómina y los gastos de oficina del personal de ventas y administración, y el costo de los intercambios hoteleros.

c. ***Administración hotelera, uso de marca y otras -*** Los ingresos de este segmento incluyen los honorarios facturados a hoteles bajo los términos de los contratos de operación hotelera; uso de marca o franquicia, así como la facturación de diversos servicios centralizados. Los costos y gastos de este segmento son principalmente la nómina del personal que supervisa la operación de los hoteles, el costo de la central de reservaciones, los gastos de servicios centralizados de contabilidad, compras y tecnología, y la recuperación de costos GDS (Global Distribution Systems).

2022

Estado consolidado de resultado integral:	Operación hotelera	Club Vacacional	Administración hotelera, uso de marca y otras	Total de segmentos	Otros gastos corporativos	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	$ 2,936,098	$ 4,511,651	$ 1,698,481	$ 9,146,230	$ -	$ (68,240)	$ 9,077,990
Costo y gastos generales	2,092,624	3,727,496	1,207,243	7,027,363	-	(68,240)	6,959,123
Gastos corporativos	-	-	-	-	576,534	-	576,534
Depreciación y amortización	-	-	-	-	878,316	-	878,316
Otros ingresos, neto	-	-	-	-	(20,692)	-	(20,692)
Utilidad operativa	$ 843,474	$ 784,155	$ 491,238	$ 2,118,867	$ 1,434,158	$ -	$ 684,709
					Gastos financieros, neto		$ 131,897
					Participación en asociadas		-
					Utilidad antes de impuestos a la utilidad		$ 552,812

2021

Estado consolidado de resultado integral:	Operación hotelera	Club Vacacional	Administración hotelera, uso de marca y otras	Total de segmentos	Otros gastos corporativos	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	$ 2,198,466	$ 4,096,282	$ 1,154,491	$ 7,449,239	$ -	$ (42,505)	$ 7,406,734
Costo y gastos generales	1,503,729	3,221,505	1,227,738	5,952,972	-	(42,505)	5,910,467
Gastos corporativos	-	-	-	-	397,226	-	397,226
Depreciación y amortización	-	-	-	-	897,234	-	897,234
Otros ingresos, neto	-	-	-	-	(253,243)	-	(253,243)
Utilidad (pérdida) operativa	$ 694,737	$ 874,777	$ (73,247)	$ 1,496,267	$ 1,041,217	$ -	$ 455,050
					Gastos financieros, neto		253,053
					Participación en asociadas		15,000
					Utilidad antes de impuestos a la utilidad		$ 186,997

2020

Estado consolidado de resultado integral:	Operación hotelera	Club Vacacional	Administración hotelera, uso de marca y otras	Total de segmentos	Otros gastos corporativos	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	$ 1,504,763	$ 3,071,972	$ 675,843	$ 5,252,578	$ -	$ (26,835)	$ 5,225,743
Costo y gastos generales	1,174,786	2,469,593	1,364,994	5,009,373	-	(26,835)	4,982,538
Gastos corporativos	-	-	-	-	361,680	-	361,680
Depreciación y amortización	-	-	-	-	914,765	-	914,765
Otros ingresos, neto	-	-	-	-	(32,871)	-	(32,871)
Utilidad (pérdida) operativa	$ 329,977	$ 602,379	$ (689,151)	$ 243,205	$ 1,243,574	$ -	$ (1,000,369)
					Gastos financieros, neto		1,431,575
					Participación en asociadas		-
					Utilidad antes de impuestos a la utilidad		$ (2,431,944)

26. Compromisos

a. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Entidad tiene contratos a largo plazo por rentas de equipo de cómputo y otros, los cuales tienen normalmente una vigencia de 3 años. El importe de las rentas está en función al valor de los activos arrendados y varían en función a los requerimientos realizados por las áreas operativas de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se pagaron por dicho concepto $35,755, $66,061y $87,962, respectivamente. La renta estimada por los siguientes años se muestra a continuación:

Años	Importe
2023	$ 32,831
2024	25,925
2025	14,651

27. Contingencias

a. La Entidad interpuso un juicio de nulidad en contra de un crédito fiscal determinado por la Administración de Fiscalización Internacional del SAT por la supuesta omisión en el pago de ISR correspondiente al ejercicio 2006 por $767,248. Mediante sentencia dictada por la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa se declaró la nulidad parcial del crédito fiscal, la cual fue confirmada por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito en sesión del 4 de septiembre de 2020, por lo que el juicio ha quedado resuelto de manera definitiva.

El 24 de marzo de 2021, se notificó la resolución administrativa contenida en el oficio del 22 de marzo de 2021, emitida por la Administración Central de Fiscalización Internacional, adscrita a la Administración General de Grandes Contribuyentes, del Servicio de Administración Tributaria, a través de la cual se determinó un crédito fiscal por $222,896 por concepto de impuesto sobre la renta, recargos y multas correspondientes al ejercicio fiscal 2006 en cumplimiento a la sentencia definitiva mencionada en el párrafo anterior.

En contra de dicho crédito la Entidad interpuso una demanda de nulidad la cual quedó radicada ante la Primera Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Administrativa. Por así convenir a sus intereses la Entidad presentó escrito de desistimiento mismo que fue ratificado el 1 de septiembre de 2021, por lo que se decretó el sobreseimiento del juicio.

Asimismo, en contra del oficio descrito anteriormente se interpuso ante la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa recurso de queja por defecto en el cumplimiento de la sentencia definitiva dictada por la Sala Superior. Por así convenir a sus intereses la Entidad presentó escrito de desistimiento del recurso de queja, por lo que mediante sentencia de 1 de diciembre de 2021 la Sala Superior tuvo a la Entidad por desistida de la queja por defecto interpuesta.

El 30 de marzo de 2022, la Entidad realizó el pago de la obligación tributaria por $174,062 por la obtención del beneficio del artículo 70-A del Código Fiscal de la Federación, por lo que el asunto ha concluido de manera definitiva.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Entidad tiene creada una reserva para cubrir contingencias por $3,922, $2,872 y $3,027, respectivamente, registrada en el rubro “pasivos acumulados a largo plazo” en el estado consolidado de posición financiera.

b. El 29 de enero de 2021 se notificó la resolución contenida en el oficio del 18 de enero de 2021, emitida por el Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, a través de la cual determina a la entidad un crédito fiscal en cantidad total de $9,545, por supuestas omisiones en el pago del impuesto sobre nóminas correspondientes a los ejercicios de 2017 y 2018, actualizaciones, recargos, multas y gastos de ejecución.

Con fecha 11 de marzo de 2021, la Entidad interpuso recurso de revocación en contra del referido oficio el cual actualmente se encuentra pendiente de resolución.

c. Durante 2003 una subsidiaria de la Entidad, llamada Posadas de Argentina, S.A. firmó un contrato para operar un hotel en la ciudad de Mendoza, Argentina. La contraparte, se obligaba a construir un hotel en un plazo de 2 años a partir de la firma del contrato. Sin embargo, la contraparte rescindió el contrato, por lo que Posadas de Argentina, S.A. promovió demanda cautelar para resguardar sus derechos.

d. Al momento de la venta de la operación de Sudamérica a Accor, S.A. en octubre de 2012, la Entidad se reservó el éxito del litigio en curso, y se comprometió frente a Accor a asumir los costos que resultasen del mismo. Seguido el juicio, en sentencia de apelación los tribunales argentinos absolvieron al demandado y condenaron a Accor, S.A. al pago de costas, que la Entidad tenía el compromiso de absorber. La Entidad liquidó US$563,000 en 2018 y US$1,101,200 en 2019 de costos legales, que registró en el estado consolidado de resultado integral como operación discontinua, y tras obtener confirmación de que ya no existe ningún adeudo pendiente, en 2020 canceló US$503,800 de provisión excedida para enfrentar dicho litigio.

e. La Entidad enfrenta una serie de procesos legales derivados del curso normal de sus operaciones. Debido a la situación de los mismos y a la dificultad de determinar un monto probable contingente, no se han establecido reservas para esos efectos.

28. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados el 22 de febrero de 2023 por el Consejo de Administración con la previa opinión del Comité de Auditoría y autorizados para su emisión, por el Ing. José Carlos Azcárraga Andrade, Director General y el Ing. Arturo Martínez del Campo Saucedo, Vicepresidente de Finanzas; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron aprobados en Asambleas Generales de Accionistas celebradas el 5 de abril de 2022 y el 19 de abril de 2021, respectivamente.

* * * * * *

POSADAS.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2023.

COMITÉ DE AUDITORÍA DE GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES.

H. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

GRUPO POSADAS, S.A.B DE C.V

Estimados señores consejeros:

Los suscritos, integrantes del comité de auditoría de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., (en lo sucesivo "la Sociedad"), según designación realizada al efecto por los señores accionistas de la Sociedad en la asamblea general anual que tuvo verificativo el día 05 de abril de 2022, presentamos a ese consejo de administración el informe anual sobre las actividades realizadas por el comité de auditoría de la Sociedad durante el período comprendido del 1 de enero de 2022 a la fecha del presente, en los términos que a continuación se señalan:

1. Durante el ejercicio 2022, los integrantes del comité de auditoría de la Sociedad llevamos a cabo sesiones los días 21 de febrero, 20 de abril, 19 de julio y 19 de octubre de 2022.

En las sesiones anteriores asistieron como invitados en diversas ocasiones, entre otras personas, los señores Pablo Azcárraga Andrade, presidente del consejo de administración, José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad, Carlos Torres Villagómez como representantes de Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. persona moral encargada de la auditoría externa de la Sociedad; diversos ejecutivos de la Sociedad, entre ellos los señores Arturo Martínez del Campo Saucedo, Gabriel Elías Guzmán, Fernando López Vásquez, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, así como otros funcionarios y asesores de la Sociedad cuya asistencia se consideró necesaria o conveniente. La participación de los invitados mencionados se dio en las sesiones y lapso de dichas sesiones que el comité consideró oportunos.

2. En las sesiones referidas en el inciso que antecede, fueron analizados y discutidos ampliamente, entre otros, los asuntos siguientes:

a) La elección de la persona moral que proporciona los servicios de auditoría externa de la Sociedad, la evaluación de su desempeño, analizándose asimismo el dictamen, opiniones, reportes o informes elaborados y suscritos por el auditor externo, tanto en relación con la información financiera de la sociedad, como de otros aspectos de la compañía.

b) La información financiera trimestral, los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2022, con las personas responsables de su elaboración y revisión, a fin de estar en posibilidad de recomendar o no su aprobación al consejo de administración.

c) La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de las personas morales controladas por la misma, incluyendo la aprobación de las políticas de evaluación periódica del despacho y auditor externo.

El comité consideró en su trabajo los aspectos a mejorar sobre los temas anteriores y éstos fueron discutidos con los funcionarios de la Administración de la Sociedad.

d) Se recibió y revisó el informe del director general sobre el ejercicio 2022 a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, encontrándose satisfactorio, y con apoyo, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo, se elaboró el proyecto de opinión a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, que como Anexo se adjunta al presente, a fin de someterla a la consideración de este consejo de administración para su posterior presentación a la asamblea general ordinaria anual de accionistas.

e) Se apoyó al consejo de administración en la elaboración de los informes a ser presentados por el consejo de administración a la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad, conforme a lo previsto en el artículo 42, fracción II y 28, fracción IV, incisos c), d) y e) de la Ley del Mercado de Valores.

f) Se revisaron distintas operaciones o situaciones de la emisora o sus subsidiarias, que el comité consideró relevantes o de especial atención, tales como la evaluación, contratación y seguimiento a los trabajos de auditoría externa 2022, al plan de acción al comunicado de observaciones respecto de la auditoría externa a los estados financieros del 2021, a la conclusión del proceso de reestructuración financiera, el impacto en los estados financieros de los cambios en los productos y planes de ventas de los productos de club vacacional, recepción de información respecto de ciertas operaciones con partes relacionadas, entre otros.

g) Se dio lectura, revisó y ajustó el contenido del presente Informe.

Por virtud de lo anterior y conforme a lo requerido por el artículo 43, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, y el artículo 34 fracción III de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE), se procede a desahogar cada uno de los puntos que en los términos del referido ordenamiento deben contenerse en el presente Informe:

I. *El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.*

Con relación a este punto, el comité de auditoría dio seguimiento de forma regular a los lineamientos de control interno de la Sociedad tal y como se refiere en las minutas de las sesiones del comité, en su caso, realizando oportunamente las recomendaciones y sugerencias que a su juicio fueron necesarias o convenientes. Adicionalmente, el comité se reunió trimestralmente con el señor Gabriel Elías Guzmán, director de auditoría interna de la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2022 y posteriormente, con el señor Luis Nieves Villicaña, subdirector nuevo responsable de auditoría interna de la Sociedad, a fin de aprobar el programa de auditoría interna y revisar su seguimiento, incluyendo la revisión de la evaluación de posibles contingencias y algunas de las medidas a implementarse tendientes a identificar y mitigar los riesgos desprendidos de dichas evaluaciones.

II. *La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle.*

Con respecto a este punto, al no haberse detectado desviaciones importantes relativos al cumplimiento de las políticas de operación y registro contable el comité de auditoría no tiene comentarios.

III. *La evaluación del desempeño de la persona moral que otorga los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta, de la calidad del informe de la auditoría externa, así como de las observaciones a los procedimientos substantivos a la auditoría, al control interno y otros relevantes formulados por el auditor externo.*

En opinión del comité de auditoría el desempeño del despacho encargado de la auditoría externa de la Sociedad, Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., y en particular del señor Carlos Torres Villagomez, socio responsable y representante del auditor externo, son satisfactorios y apegados al cumplimiento de las normas profesionales que regulan sus actividades.

Respecto de la calidad del informe (dictamen) de la auditoría externa, este comité recibió del despacho de auditoría externa copia de una certificación y cuestionario emitido por el señor Enrique Vázquez Gorostiza, en representación de Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. una declaración en la que constata que dicho despacho de auditoría cuenta con un sistema de control de calidad que cubre los servicios de auditoría y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, que a su consideración cumple con la normatividad aplicable, en especial lo dispuesto en los artículos 9 y 12 de la Circular Única de Auditoría Externa, siendo que dicha declaración es emitida conforme a las normas y reglamentos al efecto por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento de la Federación Internacional de Contadores, así como declaración del auditor externo y su equipo de auditoría sobre el cumplimiento de las normas profesionales y requisitos de calidad y capacidad técnica.

Por cuanto a las observaciones reportadas durante el proceso de auditoría externa correspondientes al ejercicio de 2021 y la ejecución del plan de acción de la administración, así como las observaciones preliminares a la auditoría correspondiente al ejercicio 2022 se reporta que se ha venido dando seguimiento periódico a las mismas, siendo que su versión definitiva y los planes de acción correspondientes, se presentarán al consejo de acuerdo con la normativa.

IV. *La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes; la evaluación de los requisitos de independencia, y las medidas tomadas para garantizar la independencia del despacho de auditoría, el auditor externo y su equipo de trabajo.*

Los servicios adicionales o complementarios prestados por Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. comprendieron: (i) estudio de precios de transferencia respecto de operaciones entre subsidiarias de Grupo Posadas, y (ii) el examen de atestiguamiento sobre la razonabilidad en el cumplimiento de las obligaciones pagaderas al IMSS, INFONAVIT y contribuciones locales; considerándose en opinión de este comité que la contratación de dichos servicios no afecta su independencia en relación con la auditoría a los estados financieros de la sociedad.

Los servicios adicionales o complementarios durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2022, representaron aproximadamente el 23% de los honorarios aprobados por el consejo de administración por concepto de servicios de auditoría, lo que no excede el límite del 30% impuesto por dicho consejo.

Asimismo, en consideración de este comité, dichos servicios e importes no afectan la independencia del mencionado despacho de auditoría externa toda vez que los servicios prestados no son de los mencionados en el artículo 6 fracción VII de la CUAE, los servicios fueron prestados por personal distinto al que presta los servicios de auditoría externa y su cuantía no es representativa puesto que el importe en conjunto pagado por dichos servicios no supera el 10% de los ingresos totales de dicha firma de auditores durante el ejercicio 2022.

Asimismo, el comité de auditoría recibió declaración suscrita por el actual auditor externo en la que manifiesta cumplir con los requisitos previstos en el artículo 4 y no colocarse en las situaciones descritas en el artículo 5 de la CUAE, y ser independiente en términos del artículo 6 del citado dispositivo. Por su parte, la gerencia ha confirmado a este comité que ni el auditor, ni el equipo de auditoría han sido consejeros, directivos o empleados de Grupo Posadas o sus subsidiarias en el último año, y tampoco les ha ofrecido ocupar cargos de

consejero o directivo de esta sociedad o sus subsidiarias, ni tener litigios pendientes con éstas. Asimismo, no ha recibido notificación alguna por su parte, de su cónyuge, concubinos o dependientes económicos, sobre la adquisición de instrumentos de deuda o de capital emitidos por Grupo Posadas o sus subsidiarias, ni han contratado pasivos con condiciones distintas a las ofrecidas en el mercado.

Se informa que ni este comité, ni la administración de Grupo Posadas, han recibido notificación del auditor independiente de presentarse amenazas a su independencia.

Finalmente se deja constancia que la contraprestación por los servicios de auditoría a los estados financieros consolidados de Grupo Posadas, son fijos y no dependen de su resultado, y no se tienen saldos vencidos a favor del despacho de auditoría externa.

V. *Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la sociedad y de las personas morales que ésta controle.*

En opinión del comité de auditoría, fundamentada en el dictamen de los auditores externos de la Sociedad, los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, incluyendo los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), por lo que este comité emitió opinión favorable sobre su aprobación.

VI. *La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.*

Durante el ejercicio 2022, la sociedad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022, siendo las siguientes:

IFRS 3- Referencia al marco conceptual. La sociedad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

IAS 16- Propiedad, planta y equipo- ingresos antes de su uso planeado. La sociedad ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La sociedad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios.*

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades

ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras anuales a las normas IFRS 2018-2021. La sociedad ha adoptado por primera vez en el ejercicio 2022 las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020, que incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

IFRS 9 Instrumentos Financieros. La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

IFRS 16 Arrendamientos. Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Existen otras normas nuevas o modificadas que aún no han entrado en vigor y que la sociedad no ha aplicado, y son enmiendas a las: IAS1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes, IAS 1 y Declaración práctica 2 Revelación de políticas contables, IAS 8 Definición de estimaciones contables, y IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

En conclusión, se revisaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por Posadas, en términos de la información recibida con motivo de nuevas regulaciones. Las políticas y criterios contables y de información seguidas por Posadas son adecuados y suficientes, habiéndose aplicado en el año en curso, las modificaciones a las IFRS que procedieron, afectando los estados financieros consolidados como se ha descrito anteriormente y se refiere en las notas a los estados financieros dictaminados de la compañía. Su adopción no ha tenido un impacto relevante en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

VII. *Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, o bien denuncias, formuladas por Accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la Administración.*

Las revisiones y comentarios realizados por los miembros del comité y los directivos de la sociedad respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa fueron resueltos en el curso de las actividades ordinarias del comité.

El comité de auditoría no recibió ningún otro tipo de notificación con relación a lo establecido en el inciso g) fracción II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, por lo que no tiene nada que informar con relación a este punto.

VIII. *El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración.*

Durante el período el comité continuó el seguimiento a los actos y trabajos relativos a la reestructuración de los pasivos y activos de la emisora y sus sociedades subsidiarias, el análisis de los cambios en las políticas contables de las nuevas normas de IFRS, y la ratificación Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como despacho de auditoría externa respecto de la información financiera consolidada de la sociedad del ejercicio 2022, 2023 y 2024.

Por último y conforme a lo preceptuado en el artículo 43, último párrafo de la Ley del Mercado de Valores, se manifiesta que el contenido del presente Informe fue dado a conocer a los señores José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad y Arturo Martínez del Campo Saucedo, vicepresidente de administración y finanzas de la Sociedad, en su carácter de superiores jerárquicos de la dirección de auditoría interna y de la dirección de contraloría de la Sociedad, a fin de incorporar su opinión en el caso de existir diferencia con respecto a las opiniones del comité de auditoría vertidas en el presente Informe, manifestando ambos no tener observación cuya inclusión soliciten incluir.

Sin otro particular, reiteramos las seguridades de nuestra atenta consideración.

Guillermo García-Naranjo Álvarez

POSADAS.

Ciudad de México, a 21 de febrero de 2022.

COMITÉ DE AUDITORÍA DE GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES.

H. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

GRUPO POSADAS, S.A.B DE C.V

Estimados señores consejeros:

Los suscritos, integrantes del comité de auditoría de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., (en lo sucesivo "la Sociedad"), según designación realizada al efecto por los señores accionistas de la Sociedad en la asamblea general anual que tuvo verificativo el día 19 de abril de 2021, presentamos a ese consejo de administración el informe anual sobre las actividades realizadas por el comité de auditoría de la Sociedad durante el período comprendido del 1 de enero de 2021 a la fecha del presente, en los términos que a continuación se señalan:

1. Durante el periodo y a la fecha de la presente, los integrantes del comité de auditoría de la Sociedad llevamos a cabo sesiones los días 18 de febrero, 20 de abril, 27 de julio y 25 de octubre de 2021.

En las sesiones anteriores asistieron como invitados en diversas ocasiones, entre otras personas, los señores Pablo Azcárraga Andrade, presidente del consejo de administración, José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad, Carlos Pantoja Flores y Carlos Torres Villagómez como representantes de Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. persona moral encargada de la auditoría externa de la Sociedad; diversos ejecutivos de la Sociedad, entre ellos los señores Arturo Martínez del Campo Saucedo, Gabriel Elías Guzmán, Fernando López Vásquez, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, así como otros funcionarios y asesores de la Sociedad cuya asistencia se consideró necesaria o conveniente. La participación de los invitados mencionados se dio en las sesiones y lapso de dichas sesiones que el comité consideró oportunos.

2. En las sesiones referidas en el inciso que antecede, fueron analizados y discutidos ampliamente, entre otros, los asuntos siguientes:

a) La elección de la persona moral que proporciona los servicios de auditoría externa de la Sociedad, la evaluación de su desempeño, analizándose asimismo el dictamen, opiniones, reportes o informes elaborados y suscritos por el auditor externo, tanto en relación con la información financiera de la sociedad, como de otros aspectos de la compañía.

b) La información financiera trimestral, los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2021, con las personas responsables de su elaboración y revisión, a fin de estar en posibilidad de recomendar o no su aprobación al consejo de administración.

c) La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de las personas morales controladas por la misma, incluyendo la aprobación de las políticas de evaluación periódica del despacho y auditor externo.

El comité consideró en su trabajo los aspectos a mejorar sobre los temas anteriores y éstos fueron discutidos con los funcionarios de la Administración de la Sociedad.

d) Se recibió y revisó el informe del director general sobre el ejercicio 2021 a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, encontrándose satisfactorio, y con apoyo, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo, se elaboró el proyecto de opinión a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, que como Anexo se adjunta al presente, a fin de someterla a la consideración de este consejo de administración para su posterior presentación a la asamblea general ordinaria anual de accionistas.

e) Se apoyó al consejo de administración en la elaboración de los informes a ser presentados por el consejo de administración a la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad, conforme a lo previsto en el artículo 42, fracción II y 28, fracción IV, incisos c), d) y e) de la Ley del Mercado de Valores.

f) Se revisaron distintas operaciones o situaciones de la emisora o sus subsidiarias, que el comité consideró relevantes o de especial atención, tales como la evaluación, contratación y seguimiento a los trabajos de auditoría externa 2021, al plan de acción al comunicado de observaciones respecto de la auditoría externa a los estados financieros del 2020, a los planes de acción tomados por la dirección con respecto al fenómeno pandémico y su afectación en los distintos ámbitos de la compañía, incluyendo el proceso de reestructuración financiera, la recepción de información respecto de ciertas operaciones con partes relacionadas, entre otros.

g) Se dio lectura, revisó y ajustó el contenido del presente Informe.

Por virtud de lo anterior y conforme a lo requerido por el artículo 43, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, y el artículo 34 fracción III de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE), se procede a desahogar cada uno de los puntos que en los términos del referido ordenamiento deben contenerse en el presente Informe:

I. *El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.*

Con relación a este punto, el comité de auditoría dio seguimiento de forma regular a los lineamientos de control interno de la Sociedad tal y como se refiere en las minutas de las sesiones del comité, en su caso, realizando oportunamente las recomendaciones y sugerencias que a su juicio fueron necesarias o convenientes. Adicionalmente. el comité se reunió trimestralmente con el señor Gabriel Elías Guzmán. director de auditoría interna de la Sociedad, a fin de aprobar el programa de auditoría interna y revisar su seguimiento, incluyendo la revisión de la evaluación de posibles contingencias y algunas de las medidas a implementarse tendientes a identificar y mitigar los riesgos desprendidos de dichas evaluaciones.

II. *La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle.*

Con respecto a este punto, al no haberse detectado desviaciones importantes relativos al cumplimiento de las políticas de operación y registro contable el comité de auditoría no tiene comentarios.

III. *La evaluación del desempeño de la persona moral que otorga los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta, de la calidad del informe de la auditoría externa, así como de las observaciones a los procedimientos substantivos a la auditoría, al control interno y otros relevantes formulados por el auditor externo.*

En opinión del comité de auditoría el desempeño del despacho encargado de la auditoría externa de la Sociedad, Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., y en particular de los señores Carlos Pantoja Flores y Carlos Torres Villagomez, socio responsable sustituto del primero mencionado, representantes del auditor externo, son satisfactorios y apegados al cumplimiento de las normas profesionales que regulan sus actividades.

Respecto de la calidad del informe (dictamen) de la auditoría externa, este comité recibió del despacho de auditoría externa copia de una certificación y cuestionario emitido por el señor Enrique Vázquez Gorostiza, en representación de Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. una declaración en la que constata que dicho despacho de auditoría cuenta con un sistema de control de calidad que cubre los servicios de auditoría y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, que a su consideración cumple con la normatividad aplicable, en especial lo dispuesto en los artículos 9 y 12 de la Circular Única de Auditoría Externa, siendo que dicha declaración es emitida conforme a las normas y reglamentos al efecto por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento de la Federación Internacional de Contadores, así como declaración del auditor externo y su equipo de auditoría sobre el cumplimiento de las normas profesionales y requisitos de calidad y capacidad técnica.

Por cuanto a las observaciones reportadas durante el proceso de auditoría externa correspondientes al ejercicio de 2020 y la ejecución del plan de acción de la administración, así como las observaciones preliminares a la auditoría correspondiente al ejercicio 2021 se reporta que se ha venido dando seguimiento periódico a las mismas, siendo que su versión definitiva y los planes de acción correspondientes, se presentarán al consejo de acuerdo con la normativa.

IV. *La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes; la evaluación de los requisitos de independencia, y las medidas tomadas para garantizar la independencia del despacho de auditoría, el auditor externo y su equipo de trabajo.*

Los servicios adicionales o complementarios prestados por Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. comprendieron: (i) estudio de precios de transferencia respecto de operaciones entre subsidiarias de Grupo Posadas, (ii) el examen de atestiguamiento sobre la razonabilidad en el cumplimiento de las obligaciones pagaderas al IMSS, INFONAVIT y contribuciones locales, y (iii) la habilitación de la herramienta de para el cálculo de la "Pérdida Esperada" para Grupo Posadas para fines de la IFRS 9; considerándose en opinión de este comité que la contratación de dichos servicios no afecta su independencia en relación con la auditoría a los estados financieros de la sociedad.

Los servicios adicionales o complementarios durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2021, representaron aproximadamente el 27% de los honorarios aprobados por el consejo de administración por concepto de servicios de auditoría, lo que no excede el límite del 30% impuesto por dicho consejo.

Asimismo, en consideración de este comité, dichos servicios e importes no afectan la independencia del mencionado despacho de auditoría externa toda vez que los servicios prestados no son de los mencionados en el artículo 6 fracción VII de la CUAE, los servicios fueron prestados por personal distinto al que presta los servicios de auditoría externa y su cuantía no es representativa puesto que el importe en conjunto pagado por dichos servicios no supera el 10% de los ingresos totales de dicha firma de auditores durante el ejercicio 2021.

Asimismo, el comité de auditoría recibió declaración suscrita por el actual auditor externo en la que manifiesta cumplir con los requisitos previstos en el artículo 4 y no colocarse en las situaciones descritas en el artículo 5 de la CUAE, y ser independiente en términos del artículo 6 del citado dispositivo. Por su parte, la gerencia ha confirmado a este comité que ni el auditor, ni el equipo de auditoría han sido consejeros, directivos o empleados de Grupo Posadas o sus subsidiarias en el último año, y tampoco les ha ofrecido ocupar cargos de consejero o directivo de esta sociedad o sus subsidiarias, ni tener litigios pendientes con éstas. Asimismo, no ha recibido notificación alguna por su parte, de su cónyuge, concubinos o dependientes económicos, sobre la adquisición de instrumentos de deuda o de capital emitidos por Grupo Posadas o sus subsidiarias, ni han contratado pasivos con condiciones distintas a las ofrecidas en el mercado.

Se informa que ni este comité, ni la administración de Grupo Posadas, han recibido notificación del auditor independiente de presentarse amenazas a su independencia. Por otro lado, durante el ejercicio Grupo Posadas recibió la notificación de renuncia, por motivos personales, del C.P. Carlos Pantoja Flores, socio encargado de la auditoría externa originalmente asignado a los trabajos de la auditoría externa de la información financiera del ejercicio, así como la designación del señor Carlos Torres Villagomez como su sustituto, mismo que aprobó este comité, previa revisión del cumplimiento de los requisitos personales, profesionales y de independencia necesarios.

Finalmente se deja constancia que la contraprestación por los servicios de auditoría a los estados financieros consolidados de Grupo Posadas, son fijos y no dependen de su resultado, y no se tienen saldos vencidos a favor del despacho de auditoría externa.

V. *Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la sociedad y de las personas morales que ésta controle.*

En opinión del comité de auditoría, fundamentada en el dictamen de los auditores externos de la Sociedad, los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, incluyendo los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), por lo que este comité emitió opinión favorable sobre su aprobación.

VI. *La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.*

Durante el ejercicio 2021, la sociedad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2021.

En el año anterior, la sociedad adoptó anticipadamente las reglas sobre Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (modificación a la IFRS 16) que provee recursos prácticos para la contabilidad de los ajustes para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió las reglas sobre Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (modificación a la IFRS 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año en curso, la sociedad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB

en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

El expediente práctico permite que un arrendatario elija no evaluar si una renta relacionada por COVID-19 es una modificación al arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes de los ajustes en rentas relacionadas a COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una contraprestación que sea sustancialmente la misma, o menor que, la contraprestación del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.

b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2022 (un ajuste en la renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022); y

c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

Respecto del impacto de dichos ajustes, se menciona que la sociedad ha aplicado el expediente práctico retrospectivamente a todos los ajustes en renta que sean elegibles para el expediente práctico como un resultado de la modificación de marzo 2021. La sociedad se ha beneficiado en los meses durante los cuáles se concedieron descuentos en los pagos por arrendamiento en sus hoteles. Esos pagos originalmente incluyen cantidades a pagar después del 30 de junio de 2021, pero antes del 30 de junio de 2022. Los periodos de descuento en los pagos de renta, que son en total de $261,588,000.00 han sido contabilizados como un arrendamiento variable negativo en los resultados del ejercicio, por $261,588,000.00 para los periodos de descuento en pagos de arrendamiento de 2021. La sociedad ha contabilizado como un arrendamiento variable negativo en los resultados del ejercicio. La sociedad ha dado de baja la parte del pasivo por arrendamiento que se ha cancelado por el descuento en los pagos de arrendamiento, consistente con los requerimientos de la IFRS 9:3.3.1.

La sociedad se ha beneficiado en los meses en que se aplicó el descuento en los pagos de arrendamiento por sus hoteles. El periodo de descuento por pagos de arrendamiento reduce los pagos del periodo de 2021 en $261,588,000.00. La sociedad ha recalculado el pasivo por arrendamientos usando los nuevos términos de pago por arrendamiento a la tasa de descuento aplicada originalmente al arrendamiento, resultando en un decremento en el pasivo por arrendamiento por $261,588,000.00, que se ha reconocido como un pago arrendamiento variable en negativo en resultados. La sociedad continúa reconociendo el gasto por interés en los pasivos por arrendamiento.

En conclusión, se revisaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por Posadas, en términos de la información recibida con motivo de nuevas regulaciones. Las políticas y criterios contables y de información seguidas por Posadas son adecuados y suficientes, habiéndose aplicado en el año en curso, las modificaciones a las IFRS que procedieron, afectando los estados financieros consolidados como se ha descrito anteriormente y se refiere en las notas a los estados financieros dictaminados de la compañía.

VII. *Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, o bien denuncias, formuladas por Accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la Administración.*

Las revisiones y comentarios realizados por los miembros del comité y los directivos de la sociedad respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa fueron resueltos en el curso de las actividades ordinarias del comité.

El comité de auditoría no recibió ningún otro tipo de notificación con relación a lo establecido en el inciso g) fracción II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, por lo que no tiene nada que informar con relación a este punto.

IIII. *El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración.*

Durante el período el comité continuó el seguimiento a los actos y trabajos relativos a la reestructuración de los pasivos y activos de la emisora y sus sociedades subsidiarias, la contratación de pasivos y las resultas de los procedimientos judiciales relacionados el pago del impuesto sobre la renta en el ejercicio 2006, conforme a las directrices aprobadas por el consejo de administración, el análisis de los cambios en las políticas contables de las nuevas normas de IFRS, y la ratificación Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como despacho de auditoría externa respecto de la información financiera consolidada de la sociedad del ejercicio 2021.

Por último y conforme a lo preceptuado en el artículo 43, último párrafo de la Ley del Mercado de Valores, se manifiesta que el contenido del presente Informe fue dado a conocer a los señores José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad y Arturo Martínez del Campo Saucedo, vicepresidente de administración y finanzas de la Sociedad, en su carácter de superiores jerárquicos de la dirección de auditoría interna y de la dirección de contraloría de la Sociedad, a fin de incorporar su opinión en el caso de existir diferencia con respecto a las opiniones del comité de auditoría vertidas en el presente Informe, manifestando ambos no tener observación cuya inclusión soliciten incluir.

Sin otro particular, reiteramos las seguridades de nuestra atenta consideración.

Guillermo García-Naranjo Álvarez

POSADAS.

Ciudad de México, a 18 de febrero de 2021.

COMITÉ DE AUDITORÍA DE GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES.

H. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
GRUPO POSADAS, S.A.B DE C.V

Estimados señores consejeros:

Los suscritos, integrantes del comité de auditoría de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., (en lo sucesivo "la Sociedad"), según designación realizada al efecto por los señores accionistas de la Sociedad en la asamblea general anual que tuvo verificativo el día 25 de junio de 2020, presentamos a ese consejo de administración el informe anual sobre las actividades realizadas por el comité de auditoría de la Sociedad durante el período comprendido del 1 de enero de 2020 a la fecha del presente, en los términos que a continuación se señalan:

1. Durante el periodo y a la fecha de la presente, los integrantes del comité de auditoría de la Sociedad llevamos a cabo sesiones los días 19 de febrero, 22 de abril, 23 de junio, 16 de julio y 21 de octubre de 2020 y 18 de febrero de 2021.

En las sesiones anteriores asistieron como invitados en diversas ocasiones, entre otras personas, los señores Pablo Azcárraga Andrade, presidente del consejo de administración, José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad, Fernando Loera Aguilar y Carlos Pantoja Flores como representantes de Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. persona moral encargada de la auditoría externa de la Sociedad; diversos ejecutivos de la Sociedad, entre ellos los señores Arturo Martínez del Campo Saucedo, Gabriel Elías Guzmán, Fernando López Vásquez, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, así como otros funcionarios y asesores de la Sociedad cuya asistencia se consideró necesaria o conveniente. La participación de los invitados mencionados se dio en las sesiones y lapso de dichas sesiones que el comité consideró oportunos.

2. En las sesiones referidas en el inciso que antecede, fueron analizados y discutidos ampliamente, entre otros, los asuntos siguientes:

a) La elección de la persona moral que proporciona los servicios de auditoría externa de la Sociedad, la evaluación de su desempeño, analizándose asimismo el dictamen, opiniones, reportes o informes elaborados y suscritos por el auditor externo, tanto en relación con la información financiera de la sociedad, como de otros aspectos de la compañía.

b) La información financiera trimestral, los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2020, con las personas responsables de su elaboración y revisión, a fin de estar en posibilidad de recomendar o no su aprobación al consejo de administración.

c) La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de las personas morales controladas por la misma, incluyendo la aprobación de las políticas de evaluación periódica del despacho y auditor externo.

El comité consideró en su trabajo los aspectos a mejorar sobre los temas anteriores y éstos fueron discutidos con los funcionarios de la Administración de la Sociedad.

d) Se recibió y revisó el informe del director general sobre el ejercicio 2020 a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, encontrándose satisfactorio, y con apoyo, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo, se elaboró el proyecto de opinión a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, que como Anexo se adjunta al presente, a fin de someterla a la consideración de este consejo de administración para su posterior presentación a la asamblea general ordinaria anual de accionistas.

e) Se apoyó al consejo de administración en la elaboración de los informes a ser presentados por el consejo de administración a la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad, conforme a lo previsto en el artículo 42, fracción II y 28, fracción IV, incisos c), d) y e) de la Ley del Mercado de Valores.

f) Se revisaron distintas operaciones o situaciones de la emisora o sus subsidiarias, que el comité consideró relevantes o de especial atención, tales como la evaluación, contratación y seguimiento a los trabajos de auditoría externa 2020, al plan de acción al comunicado de observaciones respecto de la auditoría externa a los estados financieros del 2019, a los planes de acción tomados por la dirección con respecto al fenómeno pandémico y su afectación en los distintos ámbitos de la compañía, incluyendo el financiero, la recepción de información respecto de ciertas operaciones con partes relacionadas, entre otros.

g) Se dio lectura, revisó y ajustó el contenido del presente Informe.

Por virtud de lo anterior y conforme a lo requerido por el artículo 43, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, y el artículo 34 fracción III de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE), se procede a desahogar cada uno de los puntos que en los términos del referido ordenamiento deben contenerse en el presente Informe:

I. El estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Sociedad y personas morales que ésta controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.

Con relación a este punto, el comité de auditoría dio seguimiento de forma regular a los lineamientos de control interno de la Sociedad tal y como se refiere en las minutas de las sesiones del comité, en su caso, realizando oportunamente las recomendaciones y sugerencias que a su juicio fueron necesarias o convenientes. Adicionalmente, el comité se reunió trimestralmente con el señor Fernando López Vázquez, director de auditoría interna de la Sociedad, a fin de aprobar el programa de auditoría interna y revisar su seguimiento, incluyendo la revisión de la evaluación de posibles contingencias y algunas de las medidas a implementarse tendientes a identificar y mitigar los riesgos desprendidos de dichas evaluaciones.

II. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de la propia Sociedad o de las personas morales que ésta controle.

Con respecto a este punto, al no haberse detectado desviaciones importantes relativos al cumplimiento de las políticas de operación y registro contable el comité de auditoría no tiene comentarios.

III. La evaluación del desempeño de la persona moral que otorga los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de ésta, de la calidad del informe de la auditoría externa, así como de las observaciones a los procedimientos substantivos a la auditoría, al control interno y otros relevantes formulados por el auditor externo.

En opinión del comité de auditoría el desempeño del despacho encargado de la auditoría externa de la Sociedad, Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., y en particular del señor Carlos Pantoja Flores, representantes del auditor externo, son satisfactorios y apegados al cumplimiento de las normas profesionales que regulan sus actividades.

Respecto de la calidad del informe (dictamen) de la auditoría externa, este comité recibió del despacho de auditoría externa copia de una certificación y cuestionario emitido por el señor Francisco Javier Pérez Cisneros, en representación de Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. una declaración en la que constata que dicho despacho de auditoría cuenta con un sistema de control de calidad que cubre los servicios de auditoría y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, que a su consideración cumple con la normatividad aplicable, en especial lo dispuesto en los artículos 9 y 12 de la Circular Única de Auditoría Externa, siendo que dicha declaración es emitida conforme a las normas y reglamentos al efecto por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento de la Federación Internacional de Contadores, así como declaración del auditor externo y su equipo de auditoría sobre el cumplimiento de las normas profesionales y requisitos de calidad y capacidad técnica.

Por cuanto a las observaciones reportadas durante el proceso de auditoría externa correspondientes al ejercicio de 2019 y la ejecución del plan de acción de la administración, así como las observaciones preliminares a la auditoría correspondiente al ejercicio 2020 se reporta que se ha venido dando seguimiento periódico a las mismas, siendo que su versión definitiva y los planes de acción correspondientes, se presentarán al consejo de acuerdo con la normativa.

IV. *La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa, así como los que otorguen los expertos independientes; la evaluación de los requisitos de independencia, y las medidas tomadas para garantizar la independencia del despacho de auditoría, el auditor externo y su equipo de trabajo.*

Los servicios adicionales o complementarios prestados por Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. comprendieron: (i) estudio de precios de transferencia respecto de operaciones entre subsidiarias de Grupo Posadas, (ii) el examen de atestiguamiento sobre la razonabilidad en el cumplimiento de las obligaciones pagaderas al IMSS, INFONAVIT y contribuciones locales, y (iii) la habilitación de la herramienta para el cálculo de la "Pérdida Esperada" para Grupo Posadas para fines de la IFRS 9; considerándose en opinión de este comité que la contratación de dichos servicios no afecta su independencia en relación con la auditoría a los estados financieros de la sociedad.

Los servicios adicionales o complementarios durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2020, representaron aproximadamente el 22.6% de los honorarios aprobados por el consejo de administración por concepto de servicios de auditoría, lo que no excede el límite del 30% impuesto por dicho consejo.

Asimismo, en consideración de este comité, dichos servicios e importes no afectan la independencia del mencionado despacho de auditoría externa toda vez que los servicios prestados no son de los mencionados en el artículo 6 fracción VII de la CUAE, los servicios fueron prestados por personal distinto al que presta los servicios de auditoría externa y su cuantía no es representativa puesto que el importe en conjunto pagado por dichos servicios no supera el 10% de los ingresos totales de dicha firma de auditores durante el ejercicio 2019.

Asimismo, el comité de auditoría recibió declaración suscrita por el auditor externo en la que manifiesta cumplir con los requisitos previstos en el artículo 4 y no colocarse en las situaciones descritas en el artículo 5 de la CUAE, y ser independiente en términos del artículo 6 del citado dispositivo. Por su parte, la gerencia ha confirmado a este comité que ni el auditor, ni el equipo de auditoría han sido consejeros, directivos o empleados de Grupo Posadas o sus subsidiarias en el último año, y tampoco les ha ofrecido ocupar cargos de consejero o directivo de esta sociedad o sus subsidiarias, ni tener litigios pendientes con éstas. Asimismo, no ha recibido notificación alguna por su parte, de su cónyuge, concubinos o dependientes económicos, sobre la adquisición de instrumentos de deuda o de capital emitidos por Grupo Posadas o sus subsidiarias, ni han contratado pasivos con condiciones distintas a las ofrecidas en el mercado.

Se informa que ni este comité, ni la administración de Grupo Posadas, han recibido notificación del auditor independiente de presentarse amenazas a su independencia.

Finalmente se deja constancia que la contraprestación por los servicios de auditoría a los estados financieros consolidados de Grupo Posadas, son fijos y no dependen de su resultado, y no se tienen saldos vencidos a favor del despacho de auditoría externa.

V. *Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la sociedad y de las personas morales que ésta controle.*

En opinión del comité de auditoría, fundamentada en el dictamen de los auditores externos de la Sociedad, los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, incluyendo los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los estados consolidados de resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), por lo que este comité emitió opinión favorable sobre su aprobación.

VI. *La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.*

Durante el ejercicio 2020, la sociedad adoptó modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS o IAS por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que fueron obligatorias a partir de 2020. Las modificaciones siguientes (ver nota 3 a los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus Subsidiarias dictaminados al 31 de diciembre de 2020):

a) Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo del 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, Concesiones de rentas relacionadas a Covid-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una contraprestación que sea sustancialmente la misma, o menor que, la contraprestación del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.

- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y

- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

En el ejercicio, la Sociedad ha decidido aplicar las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo de 2020) en forma anticipada.

La Sociedad ha aplicado el expediente práctico retrospectivamente a todas las concesiones de renta que cumplen las condiciones en la IFRS 16:46B, y no ha reformulado periodos anteriores.

La Sociedad se ha beneficiado por la reducción de pago de renta por arrendamientos de inmuebles hoteleros. La suspensión por pagos de arrendamientos es de $211,557 y ha sido contabilizada como un arrendamiento variable negativo en los resultados del ejercicio. La Sociedad ha dado de baja la parte del pasivo por arrendamiento que se ha cancelado por la modificación de los pagos de arrendamiento, consistente con los requerimientos de la IFRS 9:3.3.1.

b) Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el 2020, la Sociedad ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo referidas, que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

b).1 Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Sociedad ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

b).2 Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio

La Sociedad ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año 2020. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

b).3 Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad

La Sociedad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año 2020. Las modificaciones hicieron la definición "material" en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de 'podrían influenciar' a 'razonablemente se espera que puedan influenciar'.

La definición de "material" en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual para contener una definición de "material" para asegurar consistencia

Por otro lado, la Sociedad no ha aplicado las normas nuevas o modificadas que aún no entran en vigor, sin embargo, en la nota 3 de los estados financieros auditados del ejercicio se refieren los impactos que tendrán en los estados financieros consolidados de la Sociedad en futuros periodos.

En conclusión, se revisaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por Posadas, en términos de la información recibida con motivo de nuevas regulaciones. Las políticas y criterios contables y de información seguidas por Posadas son adecuados y suficientes, habiéndose aplicado en el año en curso, las modificaciones a las IFRS que procedieron, afectando los estados financieros consolidados como se ha descrito anteriormente y se refiere en las notas a los estados financieros dictaminados de la compañía.

POSADAS.

VII. *Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, o bien denuncias, formuladas por Accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la Administración.*

Las revisiones y comentarios realizados por los miembros del comité y los directivos de la sociedad respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, fueron resueltos en el curso de las actividades ordinarias del comité.

El comité de auditoría no recibió ningún otro tipo de notificación con relación a lo establecido en el inciso g) fracción II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, por lo que no tiene nada que informar con relación a este punto.

VIII. *El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración.*

Durante el período el comité continuó el seguimiento a los actos y trabajos relativos a la reestructuración de los activos y sociedades subsidiarias de la emisora, conforme a las directrices aprobadas por el consejo de administración, el análisis de los cambios en las políticas contables de las nuevas normas de IFRS, y la ratificación Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como despacho de auditoría externa respecto de la información financiera consolidada de la sociedad del ejercicio 2020.

Por último y conforme a lo preceptuado en el artículo 43, último párrafo de la Ley del Mercado de Valores, se manifiesta que el contenido del presente Informe fue dado a conocer a los señores José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad y Arturo Martínez del Campo Saucedo, vicepresidente de administración y finanzas de la Sociedad, en su carácter de superiores jerárquicos de la dirección de auditoría interna y de la dirección de contraloría de la Sociedad, a fin de incorporar su opinión en el caso de existir diferencia con respecto a las opiniones del comité de auditoría vertidas en el presente Informe, manifestando ambos no tener observación cuya inclusión soliciten incluir.

Sin otro particular, reiteramos las seguridades de nuestra atenta consideración.

Guillermo García Naranjo Álvarez

POSADAS

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2023.

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DE GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

Señoras y señores:

El suscrito, presidente del comité de prácticas societarias y consejero independiente de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), como consecuencia de su designación por los accionistas de la Sociedad en la asamblea general ordinaria que tuvo lugar el pasado día 5 de abril de 2022, de conformidad con lo previsto por el Artículo 43, fracción I, de la Ley del Mercado de Valores, presento al consejo de administración de la Sociedad el informe anual sobre las actividades realizadas por el comité de prácticas societarias de la Sociedad, durante el período comprendido del 1 de enero de 2022 a la fecha de este informe.

1. Durante el período citado, los integrantes del comité de prácticas societarias de la Sociedad nos reunimos en sesión los días 21 de febrero, 20 de abril y 19 de octubre de 2022, y 20 de febrero de 2023.

Además de los consejeros integrantes del comité de prácticas societarias, asistieron como invitados a dichas sesiones (pero retirándose en las casos de conflicto de interés o estando ausentes cuando su presencia no fue necesaria), los señores Pablo Azcárraga Andrade, presidente del consejo de administración de la Sociedad, José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad, Javier Barrera Segura, Arturo Martínez del Campo Saucedo, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y otros funcionarios de la Sociedad, cuya presencia se consideró necesaria o conveniente en algunas de las citadas sesiones.

2. En las sesiones se analizaron, entre otros, los siguientes asuntos:

(a) El desempeño de los directivos relevantes, para observaciones.

(b) Las operaciones con personas relacionadas realizadas durante el período que se indica, respecto de las cuales se recibió una lista detallada elaborada por funcionarios de la Sociedad, con base en la política de operaciones con partes relacionadas de la Sociedad y sus subsidiarias vigente y las disposiciones aplicables.(c) Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del presidente del consejo de administración, director general y directivos relevantes de la Sociedad, a ser pagados durante el ejercicio 2022.

(d) Las operaciones inusuales o no recurrentes o que, consideradas una sola operación, supusieron la enajenación de activos o inversiones, el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos, por montos superiores al cinco por ciento (5%) de los activos consolidados de la Sociedad.

Conforme a lo requerido por el Artículo 43, fracción I, de la Ley del Mercado de Valores, se emite este informe anual en los siguientes términos:

I. *Observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes.*

Con base en las políticas de evaluación aplicables a los directivos relevantes y a la legislación aplicable, el Comité de Prácticas Societarias informa al consejo de administración que opinó favorablemente respecto del desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad, con base en la información presentada por funcionarios de la Sociedad.

II. *Operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.*

De conformidad con lo previsto por el Artículo 28, fracción III, de la Ley del Mercado de Valores, al consejo de administración le corresponde aprobar, con la previa opinión del comité de prácticas societarias, las operaciones con personas relacionadas que celebre la Sociedad y las personas morales que ésta controle, quedando exceptuadas de la anterior obligación (i) aquellas operaciones que por razón de su cuantía carezcan de relevancia para la Sociedad o las personas morales que esta controle, y (ii) las operaciones que se realicen por la Sociedad y las personas morales que esta controle, siempre que sean del giro ordinario o habitual del negocio y se consideren hechas a precio de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.

Este comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que tuvo conocimiento de ciertas operaciones entre las subsidiarias de la Sociedad, o entre las subsidiarias de la Sociedad y la Sociedad, que se nos informó fueron del giro ordinario o habitual del negocio y se hicieron a precio de mercado, y de operaciones (i) con personas relacionadas o que afectan a personas relacionadas, consistentes en (A) como clientes relevantes, contratos de operación y licencia de marcas respecto de hoteles localizados en Monterrey, Saltillo, Querétaro y Mexicali y los arrendamientos de un local en el hotel Fiesta Americana Guadalajara y otro en el hotel Fiesta Americana Reforma, y (B) como proveedores, servicios de asesoría y consultoría en materia de hotelería, productos de repostería y panificación, recepción de estancias en hoteles localizados en Monterrey, Saltillo, Querétaro y Mexicali, regalos para propietarios de hoteles, consejeros y ciertos terceros, servicios de asesoría jurídica, servicios de consultoría en sistemas y comercialización, pulseras con chip para abrir las puertas de ciertos hoteles, y regalos promocionales para clientes de club vacacional; y (ii) la asunción de los honorarios de profesionales y la constitución de garantías del interés contencioso de exempleados de la sociedad ante el Servicio de Administración Tributaria, como parte de las obligaciones indemnizatorias de la Sociedad con ellos.

Se hace saber al consejo de administración que el comité de prácticas societarias opinó favorablemente respecto de las operaciones con partes relacionadas conocidas y expuestas y que, salvo por las operaciones antes descritas, este comité de prácticas societarias no tuvo conocimiento, con base en la información proporcionada por directivos relevantes de la Sociedad, respecto de operaciones con personas relacionadas que revistan el carácter de relevantes o que no sean del giro ordinario o habitual del negocio o que siéndolo no se consideren hechas a precio de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por expertos independientes, ni recibió por parte de accionistas, consejeros o directivos relevantes de la Sociedad, notificación alguna de operaciones que se encuentren en los supuestos previstos por el Artículo 28, fracción III, inciso b), distintas de las mencionadas expresamente en este informe anual, respecto de las cuales este comité de prácticas societarias deba emitir opinión favorable o que el consejo de administración deba aprobar.

III. *Paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de las personas físicas a que hace referencia el Artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores.*

Este comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que, respecto del paquete de emolumentos y remuneraciones integrales de los directivos relevantes de la Sociedad, presentado por directivos relevantes de la Sociedad para el ejercicio 2022, ascendieron a un total de $151,626,273.00, sin que tuviere modificación de relevancia alguna con respecto a las del ejercicio 2021, por lo que opinó favorablemente.

IV. *Dispensas otorgadas por el consejo de administración en términos de lo establecido en el Artículo 28, fracción III, inciso f), de la Ley del Mercado de Valores.*

En relación con este punto, el comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que no conoció de asunto alguno que requiriese de la dispensa del consejo de administración, para que algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aprovechase oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que corresponderían a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

V. *Operaciones inusuales o no recurrentes o relevantes.*

Este comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que tuvo conocimiento de ciertas operaciones inusuales o no recurrentes o relevantes, consistentes en la revisión y el seguimiento a la emisión de Senior Notes 2027 y la cancelación parcial de las mismas, como consecuencia de los acuerdos alcanzados en el proceso de reestructuración de la deuda de la Sociedad; la aportación del terreno de Acapulco Diamante a un fideicomiso de desarrollo inmobiliario y la prenda de los derechos fideicomisarios resultantes como garantía del cumplimiento de los Senior Notes 2027; y el proceso de fusión entre subsidiarias de la Sociedad, como parte de la continuación del proceso de simplificación corporativa.

Se hace saber al consejo de administración que el comité de prácticas societarias opinó favorablemente respecto de las operaciones inusuales o no recurrentes o relevantes conocidas y expuestas y que, salvo por las operaciones antes descritas, este comité de prácticas societarias no tuvo conocimiento, con base en la información proporcionada por directivos relevantes de la Sociedad, respecto de la existencia de operaciones inusuales o no recurrentes o de la existencia de operaciones que, consideradas como una sola operación, supusieron la enajenación de activos o inversiones, el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos, por montos superiores al cinco por ciento (5%) de los activos consolidados de la Sociedad, ni recibió por parte de accionistas, consejeros o directivos relevantes de la Sociedad, notificación alguna de operaciones que se encuentren en los supuestos previstos por el Artículo 28, fracción III, incisos a), c) y e), en cada caso distintas de las mencionadas expresamente en este informe anual, respecto de las cuales este comité de prácticas societarias deba emitir opinión favorable o que el consejo de administración deba aprobar.

Por último, conforme a lo previsto por el Artículo 43, último párrafo, de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar que el contenido de este informe anual fue dado a conocer a los señores Pablo Azcárraga Andrade, presidente del consejo de administración de la Sociedad, José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad, Javier Barrera Segura, vicepresidente de estrategia y capital humano, Arturo Martínez del Campo, vicepresidente de administración y finanzas de la Sociedad, y Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, directora jurídica de la Sociedad, a fin de incorporar su opinión en el caso de existir diferencias con respecto a las opiniones del comité de prácticas societarias vertidas en este informe, no habiendo manifestado observación alguna.

Atentamente,

Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez
Presidente del comité de prácticas societarias y consejero independiente

POSADAS.

Ciudad de México, a 21 de febrero de 2022.

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DE GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

Señores:

El suscrito, presidente del comité de prácticas societarias y consejero independiente de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), como consecuencia de la designación realizada al efecto por los señores accionistas de la Sociedad en la asamblea general ordinaria que tuvo lugar el pasado día 19 de abril de 2021, de conformidad con lo previsto por el Artículo 43, fracción I, de la Ley del Mercado de Valores, presento al consejo de administración de la Sociedad, el informe anual sobre las actividades realizadas por el comité de prácticas societarias de la Sociedad, durante el período comprendido del 1 de enero de 2021 a la fecha de este informe.

1. Durante el año 2021 y lo que va del periodo transcurrido del año 2022, los integrantes del comité de prácticas societarias de la Sociedad nos reunimos en sesión los días 18 de febrero, 20 de abril, 27 de julio y 25 de octubre de 2021.

Además de los consejeros integrantes del comité de prácticas societarias, asistieron como invitados a dichas sesiones los señores Pablo Azcárraga Andrade, presidente del consejo de administración de la Sociedad, José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad, Javier Barrera Segura, Arturo Martínez del Campo Saucedo, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y otros funcionarios de la Sociedad y sus subsidiarias, cuya presencia se consideró necesaria o conveniente en algunas de las citadas sesiones.

2. En las sesiones se analizaron, entre otros, los siguientes asuntos:

(a) Las operaciones con personas relacionadas realizadas durante el período que se indica, respecto de las cuales se recibió una lista detallada elaborada por funcionarios de la Sociedad, con base en la política de operaciones con partes relacionadas de la Sociedad y sus subsidiarias vigente y las disposiciones aplicables.

(b) Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del presidente del consejo de administración, director general y directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, pagados durante el ejercicio 2021.

(c) Las operaciones inusuales o no recurrentes o que, consideradas una sola operación, supusieron la enajenación de activos o inversiones, el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos, por montos superiores al cinco por ciento (5%) de los activos consolidados de la Sociedad, consistentes en:

-Emisión de Senior Notes 2027 y cancelación anticipada de Senior Notes 2022, y el otorgamiento de las garantías reales y personales que los respaldan.

-Informe sobre la ejecución de la venta del hotel Fiesta Americana Hacienda Galindo autorizada en ejercicios anteriores.

-Informe sobre la trascendencia en la sociedad y en sus clientes de la reforma laboral y fiscal en materia de subcontratación, y medidas adoptadas al respecto.

-Terminación del contrato de arrendamiento del hotel Grand Fiesta Americana Puerto Vallarta.

-Enajenación de la participación del 12.5% de la sociedad en proyecto Tulkal.

-Informe sobre la renegociación del crédito otorgado a la subsidiaria Inmobiliaria del Sureste, S.A. de C.V.

-Toma del crédito y otorgamiento de garantías reales con GBM y su pago anticipado.

Conforme a lo requerido por el Artículo 43, fracción I, de la Ley del Mercado de Valores, se emite este informe anual en los siguientes términos:

I. *Operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas y de las operaciones relevantes.*

De conformidad con lo previsto por el Artículo 28, fracción III, de la Ley del Mercado de Valores, al consejo de administración le corresponde aprobar, con la previa opinión del comité de prácticas societarias, las operaciones con personas relacionadas que celebre la Sociedad y las personas morales que esta controle, quedando exceptuadas de la anterior obligación (i) aquellas operaciones que por razón de su cuantía carezcan de relevancia para la Sociedad o las personas morales que esta controle, y (ii) las operaciones que se realicen por la Sociedad y las personas morales que esta controle, siempre que sean del giro ordinario o habitual del negocio y se consideren hechas a precio de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.

Este comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que tuvo conocimiento de ciertas operaciones entre las subsidiarias de la Sociedad, o entre las subsidiarias de la Sociedad y la Sociedad, que se nos informó fueron del giro ordinario o habitual del negocio y se hicieron a precio de mercado, y de operaciones (i) con personas relacionadas o que afectan a personas relacionadas, consistentes en la proveeduría de productos de repostería y panificación, la prestación de servicios de asesoría y consultoría en materia de hotelería, la prestación de servicios de asesoría jurídica, la prestación de servicios de operación y la recepción de estancias en hoteles localizados en Monterrey, Saltillo, Querétaro y Mexicali, el subarrendamiento de un local en el hotel Fiesta Americana Guadalajara, la adquisición de regalos navideños para propietarios de hoteles, la adquisición de mobiliario para señalización en hoteles, la adquisición de pulseras con chip para abrir las puertas de ciertos hoteles, la adquisición de regalos promocionales para clientes de club vacacional, y en un adeudo no significativo a un exempleado que es una parte relacionada; así como (ii) las operaciones de relevancia, referidas en el numeral 2, subinciso (c), de este informe (algunas de las cuales se reiteran en este punto).

Se hace saber al consejo de administración que, salvo por las operaciones antes descritas, este comité de prácticas societarias no tuvo conocimiento, con base en la información proporcionada por directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, respecto de la existencia de operaciones relevantes (es decir, por montos superiores al cinco por ciento (5%) de los activos consolidados de la Sociedad), operaciones con personas relacionadas que revistan el carácter de relevantes o que no sean del giro ordinario o habitual del negocio o que siéndolo no se consideren hechas a precio de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por expertos independientes, ni recibió por parte de accionistas, consejeros o directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, notificación alguna de operaciones que se encuentren en los supuestos previstos por el Artículo 28, fracción III, incisos a), b), c), e) o f), en cada caso distintas de las mencionadas expresamente en este informe anual, respecto de las cuales este comité de prácticas societarias deba emitir opinión favorable o que el consejo de administración deba aprobar.

II. *Observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes.*

Con base en las políticas de evaluación aplicables a dichos directivos relevantes, el Comité de Prácticas Societarias informa al Consejo de Administración que opinó favorablemente respecto del desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, con base en la información presentada por funcionarios de la Sociedad y sus subsidiarias.

III. *Paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de las personas físicas a que hace referencia el Artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores.*

Este comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que, respecto del paquete de emolumentos y remuneraciones integrales de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, presentado por directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio 2021, ascendieron a un total de $138,909,718.00, sien que tuviere modificación de relevancia alguna con respecto a las del ejercicio 2020, por lo que opinó favorablemente.

IV. *Dispensas otorgadas por el consejo de administración en términos de lo establecido en el Artículo 28, fracción III, inciso f), de la Ley del Mercado de Valores.*

En relación con este punto, el comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que no conoció de asunto alguno que requiriese de la dispensa del consejo de administración, para que algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aprovechase oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que corresponderían a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

Por último, conforme a lo previsto por el Artículo 43, último párrafo, de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar que el contenido de este informe anual fue dado a conocer a los señores Pablo Azcárraga Andrade, presidente del consejo de administración de la Sociedad, José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad, Javier Barrera Segura, vicepresidente de estrategia, alianzas y capital humano, Arturo Martínez del Campo, vicepresidente de administración y finanzas de la Sociedad, y Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, directora jurídica de la Sociedad, a fin de incorporar su opinión en el caso de existir diferencias con respecto a las opiniones del comité de prácticas societarias vertidas en este informe, no habiendo manifestado observación que realizar.

Atentamente,

_____

Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez
Presidente del Comité y consejero independiente

POSADAS

Ciudad de México, a 18 de febrero de 2021.

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DE GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

Señores:

El suscrito, presidente del comité de prácticas societarias y consejero independiente de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad"), como consecuencia de la designación realizada al efecto por los señores accionistas de la Sociedad en la asamblea general ordinaria que tuvo lugar el pasado día 25 de junio de 2020, de conformidad con lo previsto por el Artículo 43, fracción I, de la Ley del Mercado de Valores, presento a este consejo de administración de la Sociedad, el informe anual sobre las actividades realizadas por el comité de prácticas societarias de la Sociedad, durante el período comprendido del 1 de enero de 2020 a la fecha de este informe.

1. Durante el año 2020 y el período transcurrido del año 2021, los integrantes del comité de prácticas societarias de la Sociedad nos reunimos en sesión los días 19 de febrero, 22 de abril, 23 de junio y 21 de octubre de 2020 y 18 de enero de 2021.

Además de los consejeros integrantes del comité de prácticas societarias, asistieron como invitados a dichas sesiones los señores Pablo Azcárraga Andrade, presidente del consejo de administración de la Sociedad, José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad, Javier Barrera Segura, Arturo Martínez del Campo Saucedo, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y otros funcionarios de la Sociedad y sus subsidiarias, cuya presencia se consideró necesaria o conveniente en algunas de las citadas sesiones.

2. En las sesiones se analizaron, entre otros, los siguientes asuntos:

(a) Las operaciones con personas relacionadas realizadas durante el período que se indica, respecto de las cuales se recibió una lista elaborada por funcionarios de la Sociedad, con base en la política de operaciones con partes relacionadas de la Sociedad y sus subsidiarias vigente.

(b) Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del presidente del consejo de administración, director general y directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias pagados durante el ejercicio 2020.

(c) Ciertas operaciones inusuales o no recurrentes o que, consideradas una sola operación, supusieron la enajenación de activos u operaciones relevantes, por montos superiores al cinco por ciento (5%) de los activos consolidados de la Sociedad, y que se sometieron a su consideración, consistentes en:

- Ejecución de la venta del hotel Fiesta Americana Hermosillo.
- Venta del terreno de Nuevo Vallarta.
- Mora en el pago de los intereses de los Senior Notes 2021 correspondientes a junio y diciembre de 2020.

Conforme a lo requerido por el Artículo 43, fracción I, de la Ley del Mercado de Valores, se emite este informe anual en los siguientes términos:

I. *Operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas y de las operaciones relevantes.*

De conformidad con lo previsto por el Artículo 28, fracción III, de la Ley del Mercado de Valores, al consejo de administración le corresponde aprobar, con la previa opinión del comité de prácticas societarias, las operaciones con personas relacionadas que celebre la Sociedad y las personas morales que esta controle, quedando exceptuadas de la anterior obligación (i) aquellas operaciones que por razón de su cuantía carezcan de relevancia para la Sociedad o las personas morales que esta controle, y (ii) las operaciones que se realicen por la Sociedad y las personas morales que esta controle, siempre que sean del giro ordinario o habitual del negocio y se consideren hechas a precio de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.

Este comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que tuvo conocimiento de ciertas operaciones entre las subsidiarias de la Sociedad, o entre las subsidiarias de la Sociedad y la Sociedad, que se nos informó fueron del giro ordinario o habitual del negocio y se hicieron a precio de mercado, y de operaciones (i) con personas relacionadas o que afectan a personas relacionadas, consistentes en la proveeduría de productos de repostería y panificación, la prestación de servicios de asesoría en materia de hotelería, la prestación de servicios de asesoría jurídica, la prestación de servicios de operación en hoteles localizados en Monterrey, Saltillo, Querétaro, Mexicali y Tijuana, y (ii) de relevancia, referidas en el numeral 2, subinciso (c), de este informe, respecto de las cuales, este comité de prácticas societarias emitió una opinión favorable.

Se hace saber al consejo de administración que, salvo por las operaciones antes descritas, este comité de prácticas societarias no tuvo conocimiento, con base en la información proporcionada por directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias (sin haber recibido ninguna información adicional), respecto de la existencia de otras operaciones relevantes (es decir, por montos superiores al cinco por ciento (5%) de los activos consolidados de la Sociedad), operaciones con personas relacionadas que revistan el carácter de relevantes o que no sean del giro ordinario o habitual del negocio, o que siéndolo no se consideren hechas a precio de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por expertos independientes, ni recibió por parte de accionistas, consejeros o directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, notificación alguna de operaciones que se encuentren en los supuestos previstos por el Artículo 28, fracción III, incisos a), b), c), e) o f), en cada caso distintas de las mencionadas

expresamente en este informe anual, respecto de las cuales este comité de prácticas societarias deba emitir opinión favorable o que el consejo de administración deba aprobar.

II. *Observaciones respecto del desempeño de los directivos relevantes.*

Con base en las políticas de evaluación aplicables a dichos directivos relevantes, el Comité de Prácticas Societarias informa al Consejo de Administración que opinó favorablemente respecto del desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, con base en la información presentada por funcionarios de la Sociedad y sus subsidiarias.

III. *Paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de las personas físicas a que hace referencia el Artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores.*

Este comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que, respecto del paquete de emolumentos y remuneraciones integrales de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, presentado por directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio 2020, no tuvieron modificación con respecto a las del ejercicio 2019 y adicionalmente fueron sujeto de planes de ajuste temporal, por lo que opinó favorablemente.

IV. *Dispensas otorgadas por el consejo de administración en términos de lo establecido en el Artículo 28, fracción III, inciso f), de la Ley del Mercado de Valores.*

En relación con este punto, el comité de prácticas societarias informa al consejo de administración que no conoció de asunto alguno que requiriese de la dispensa del consejo de administración, para que algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aprovechase oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que corresponderían a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa.

Por último, conforme a lo previsto por el Artículo 43, último párrafo, de la Ley del Mercado de Valores, se hace constar que el contenido de este informe anual fue dado a conocer a los señores Pablo Azcárraga Andrade, presidente del consejo de administración de la Sociedad, José Carlos Azcárraga Andrade, director general de la Sociedad, Javier Barrera Segura, vicepresidente de estrategia, alianzas y capital humano, Arturo Martínez del Campo, vicepresidente de administración y finanzas de la Sociedad y Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, directora jurídica de la Sociedad, a fin de incorporar su opinión en el caso de existir diferencias con respecto a las opiniones del comité de prácticas societarias vertidas en este informe, no habiendo manifestado observación que realizar.

Atentamente,

_____

Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez
Presidente del Comité y consejero independiente