

POSADAS®



Resultados Operativos y Financieros: Tercer Trimestre 2022



Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Ciudad de México, 27 de octubre 2022.

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

- Hoteles con desempeño en tarifa efectiva favorable contra el año anterior y el 2019 representando 38% y 19%, respectivamente.
- Los ingresos para el 3T22 fueron \$2,311.3 millones, 20.3% TT.
- El EBITDA BAU en el trimestre fue de \$432.2 millones, 17.4% mayor al del 3T21.
- La utilidad neta mayoritaria fue de \$90 millones para los 9M22.
- Plan de desarrollo contempla 20 hoteles con 3,919 cuartos. El 50% de los cuartos se encuentran en el segmento de Resorts.
- El saldo en caja al 30 de septiembre de 2022 era de \$1,860 millones, \$231 millones más que en el trimestre inmediato anterior.

Millones de pesos al 30 de septiembre 2022	3T22		Var. AA %
	\$	%	
Ingresos Totales	2,311.3	100	20.3
Resultado de Operación	216.9	9.4	20.5
EBITDA	432.2	18.7	17.4

Acontecimientos Relevantes:

Hemos observado durante el tercer trimestre un incremento en los ingresos para los segmentos de Hoteles Propios y Arrendados, Administración y Propiedades Vacacionales, al compararlos con el mismo periodo del año anterior.

Cabe mencionar que durante el tercer trimestre se observó un mejor desempeño en comparación con 2021 y 2019, con respecto a reservaciones medidas en número de cuartos noche, principalmente en los segmentos de grupos y el segmento de individuales de negocio. Es importante recordar que el centro del país, la Ciudad de México principalmente, también continúa con mejores factores de ocupación a los pronosticados para este mismo periodo.

A la fecha de emisión de este reporte, en función al semáforo epidemiológico que hemos estado monitoreando desde el inicio de la pandemia, todos los estados de la República Mexicana se encuentran en verde.

Las ocupaciones en hoteles a nivel sistema fueron de 64% con una tarifa promedio disponible de \$1,829 resultando en una tarifa efectiva (RevPAR) de \$1,177.

Esto compara favorablemente con el año anterior y el 2019 representando 38% y 19% de incremento, respectivamente.

Cuando medimos esta información por segmentos, los hoteles Resorts (Live Aqua, Grand Fiesta Americana y Fiesta Americana) registraron una ocupación del 75% con una tarifa promedio disponible de \$7,044 resultando en una tarifa efectiva de \$5,286, 23% mayor al año anterior y 73% mayor al 2019.

Los hoteles Upscale & Luxury (ciudad) registraron una ocupación del 62% con una tarifa promedio disponible de \$2,271, resultando en una tarifa efectiva de \$1,406, 56% y 12% mayor al año anterior y al 2019, respectivamente.

Los hoteles Midscale & Economy (ciudad) (Fiesta Inn, Gamma y one hotels) registraron una ocupación del 64% con una tarifa promedio disponible de \$1,104 resultando en una tarifa efectiva de \$706, 42% y 1% mayor al año anterior y al 2019, respectivamente.

El segmento de Lealtad (propiedades vacacionales), registró un incremento en ventas netas operativas del 8% TT.

La mezcla de ventas continúa migrando de los productos de membresías de tiempo compartido tradicional (Fiesta Americana Vacation Club y Live Aqua Residence Club) a los nuevos productos FAVC Access. Las ventas netas operativas durante el tercer trimestre de FAVC Access representaron el 36% de las ventas netas totales.

El producto de FAVC Access, a diferencia de una membresía de tiempo compartido, oferta el acceso temporal a un club cerrado de descuentos en el mercado turístico, por esta razón, tiene un registro contable en resultados equivalente a una fracción aritmética mensual por el término equivalente a su plazo (1/60 cada mes).

El saldo de la cartera de venta de membresías a plazos, al 30 de septiembre de 2022, fue de \$6,451 millones, representando un incremento del 6% en comparación con el año anterior.

> Desarrollo de Hoteles

Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía continúa con un plan de desarrollo que contempla acuerdos, con diversos grados de compromiso, para operar 20 nuevos hoteles con 3,919 cuartos. De la inversión total para estos proyectos de \$17,138 millones (US\$844 millones), Posadas contribuye con el 2% de los recursos y el 98% está siendo realizado por inversionistas independientes a la Compañía. Esto representará un incremento en la oferta de cuartos de un 13%.

Las aperturas respecto de estos hoteles comenzarán durante el cuarto trimestre de 2022, 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.

Tuvimos la apertura del hotel Celeste Beach Residences & Spa Huatulco Curamoria Collection con 8 habitaciones y del Hotel Gamma Colima Garden con 91 habitaciones.

Aperturas	México		Caribe		Total		%
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	
Live Aqua	4	958			4	958	24.4
Live Aqua Residence Club	1	29			1	29	0.7
Grand Fiesta Americana	1	600			1	600	15.3
Fiesta Americana	1	170			1	170	4.3
Curamoria Collection	2	22			2	22	0.6
Fiesta Inn	2	180			2	180	4.6
Fiesta Inn Loft/Express							
Gamma	2	150			2	150	3.8
One	5	608			5	608	15.5
IOH							
Otros	1	704	1	498	2	1,202	30.7
Total	19	3,421	1	498	20	3,919	100

Concluimos el trimestre con un total de 189 hoteles y 29,149 habitaciones, en más de 60 destinos. El hotel Fiesta Inn Tampico cambio de un esquema administrado a franquiciado, y tuvimos la salida del hotel Casa de la Marquesa Curamoria Collection.

Aperturas U12M	No. de cuartos	Tipo de Contrato
Gamma Ciudad de México Santa Fe	198	Administrado
Huayacán Cuernavaca Curamoria Collection	40	Franquiciado
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	627	

> EBITDA

El EBITDA NIIF-16 en el trimestre fue de \$432.2 millones, mientras que en el mismo trimestre del año anterior fue de \$368.1 millones, sobre bases comparables. El EBITDA NIIF-16 del 3T21 fue de \$575.2 incluyendo el EBITDA generado por la enajenación de su participación del 12.5% en el fideicomiso de inversión en el proyecto de desarrollo de la Riviera Maya por \$207 millones de pesos.

> Resultado Integral de Financiamiento

Al cierre del trimestre (U12M), la cobertura de intereses brutos es de 2.5 veces por el efecto de la NIIF-16.

Concepto	3T22	3T21	2022	2021
Intereses ganados	(15,144)	(5,006)	(32,704)	(12,824)
Intereses devengados	87,374	198,608	250,762	579,079
Pérdida (Util.) cambiaria	88,174	189,068	(79,754)	155,855
(Utilidad) Perdida en Cambios Arrendamientos	28,190	46,350	(27,108)	33,914
Intereses Devengados Arrendamientos	73,236	81,646	222,807	272,823
Otros gastos (productos) financieros	11,504	17,517	(40,080)	52,550
Otros gastos financieros	4,623	3,496	10,007	11,390
Total RIF	277,957	531,678	303,931	1,092,786

Cifras en miles de pesos

> Gastos de Capital

En el 3T22, los gastos de capital ascendieron a \$55 millones y \$122 millones en los 9M22; de éstos el 34% se invirtió en hoteles, el 78% en propiedades vacacionales y el 9% en corporativo.

> Resultado Neto Mayoritario

Como resultado de lo anterior, la pérdida en el trimestre fue de \$73.4 millones. Para el acumulado a septiembre se registró una utilidad de \$90 millones, mientras que en el mismo periodo del 2021 se registró una pérdida de \$398 millones.

> Endeudamiento

Concepto (cifras en millones)	3T22		3T21	
	US\$	MXN	US\$	MXN
Tipo de cambio (fdp)		20.3058		20.3060
EBITDA BAU U12M		933		(68)
Venta de activos		0		246
EBITDA con ventas		933		178
Efectivo		1,860		2,166
Endeudamiento:				
Intereses		84		1,214
Senior Notes 2027	393	7,985	393	7,972
Crédito con garantía			22	450
Subsidiaria	7	144	8	159
Gastos de emisión (NIIF)		(277)		(67)
Total	400	7,936	423	9,728
Deuda neta a EBITDA		6.5		42.5
Pasivo por arrendamiento		3,198		3,272
Arrendamientos U12M		693		784
Deuda neta a EBITDA (NIIF)		5.7		11.3

El saldo insoluto al 3T22 de los "Senior Notes Due 2027" es de USD \$393,235,022.

El saldo al 3T22 del crédito a nivel subsidiaria de \$210 millones para el hotel Fiesta Americana Mérida, contratado en junio de 2017, ascendía a \$144 millones, después de amortizar \$8 millones en el trimestre.

La mezcla de la Deuda Total al cierre del trimestre era 100% a largo plazo, con tasa fija, con garantía real y 98% en USD. La vida promedio de la deuda fue de 5.2 años.

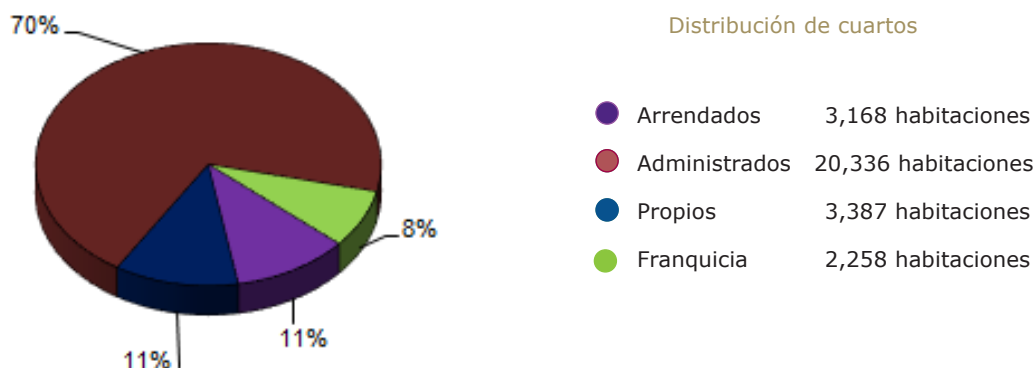
La calificación corporativa asignada por la agencia S&P Global es "B-".

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

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

> Grupo Posadas al 30 de septiembre de 2022.

Posadas es la operadora de hoteles líder en México con 189 hoteles y 29,149 cuartos propios, arrendados, franquiciados y administrados en los destinos de ciudad y playa más importantes y visitados en México. El 87% de los cuartos se encuentran en destinos de ciudad y el 13% en destinos de playa. Posadas opera con las marcas: Live Aqua Beach Resort, Live Aqua Urban Resort, Live Aqua Boutique Resort, Live Aqua Residence Club, Curamoria Collection, Grand Fiesta Americana, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, The Exploreal, IOH, Fiesta Inn, Fiesta Inn LOFT, Fiesta Inn Express, Gamma y One Hoteles. Posadas cotiza en la BMV desde 1992.



Marca	México		Caribe		Total	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
Live Aqua	4	726	1	347	5	1,073
Live Aqua Residence Club	2	160			2	160
Grand Fiesta Americana	8	1,910			8	1,910
Curamoria	5	134			5	134
Fiesta Americana	14	3,952			14	3,952
The Exploreal	2	96			2	96
FAVC	5	1,774			5	1,774
IOH	1	136			1	136
Fiesta Inn	70	10,178			70	10,178
Fiesta Inn Loft	4	388			4	388
Fiesta Inn Express	3	378			3	378
Gamma	22	2,973			22	2,973
One	48	5,997			48	5,997
Total	188	28,802	1	347	189	29,149
%		99%		1%		100%

> Estado de Resultados NIIF (millones de pesos)

Concepto	3T22		3T21		Var %	2022		2021		Var %
	\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Ingresos Totales	2,311.3	100.0	1,921.4	100.0	20.3	6,605.7	100.0	5,242.5	100.0	26.0
Hoteles Propios y Arrendados										
Ingresos	1,112.7	100.0	858.5	100.0	29.6	3,191.4	100.0	2,360.0	100.0	35.2
Costo Directo	881.6	79.2	626.4	73.0	40.7	2,530.9	79.3	1,859.8	78.8	36.1
Contribución NIIF	231.1	20.8	232.1	27.0	(0.4)	660.5	20.7	500.2	21.2	32.0
Administración										
Ingresos	370.0	100.0	268.3	100.0	37.9	1,062.1	100.0	693.1	100.0	53.2
Costo Directo	144.8	39.1	173.5	64.7	(16.5)	468.1	44.1	561.0	80.9	(16.6)
Contribución NIIF	225.2	60.9	94.7	35.3	137.7	594.0	55.9	132.1	19.1	349.8
Propiedades Vacacionales										
Ingresos	809.9	100.0	774.4	100.0	4.6	2,293.7	100.0	2,121.5	100.0	8.1
Costo Directo	699.4	86.4	596.6	77.0	17.2	1,956.8	85.3	1,653.4	77.9	18.4
Contribución NIIF	110.5	13.6	177.8	23.0	(37.8)	336.9	14.7	468.1	22.1	(28.0)
Otros Negocios (2)										
Ingresos	18.8	100.0	20.2	100.0	(7.1)	58.6	100.0	67.8	100.0	(13.7)
Costo Directo	4.8	25.8	6.7	33.4	(28.3)	21.5	36.7	31.4	46.2	(31.5)
Contribución NIIF	13.9	74.2	13.5	66.6	3.5	37.1	63.3	36.5	53.8	1.6
Gastos Corporativos	151.1	6.5	147.6	7.7	2.3	438.3	6.6	453.4	8.6	(3.3)
Depreciación/Amortización y Deterioro	215.3	9.3	188.2	9.8	14.4	641.5	9.7	664.1	12.7	(3.4)
Otros (Ingresos) y Gastos	(2.5)	(0.1)	2.3	0.1	na	(8.9)	(0.1)	4.1	0.1	na
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de Operación	216.9	9.4	179.9	9.4	20.5	557.5	8.4	15.3	0.3	3,555.4
EBITDA	432.2	18.7	368.1	19.2	17.4	1,199.0	18.2	679.3	13.0	76.5
Venta de activos	0.0	0.0	207.1	10.8	na	0.0	0.0	246.1	4.7	na
EBITDA NIIF	432.2	18.7	575.2	29.9	(24.9)	1,199.0	18.2	925.4	17.7	29.6
Resultado Integral de Financiamiento	278.0	12.0	531.7	27.7	(47.7)	303.9	4.6	1,092.8	20.8	(72.2)
Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Partidas en Resultado de Cias. Afiliadas	0.0	0.0	(15.0)	(0.8)	na	0.0	0.0	(15.0)	(0.3)	na
Utilidad antes de Impuestos	(61.1)	(2.6)	(159.6)	(8.3)	(61.7)	253.5	3.8	(846.5)	(16.1)	na
Operaciones discontinuas	0.0	0.0	0.0	0.0	na	0.0	0.0	0.0	0.0	na
ISR	8.5	0.4	12.4	0.6	(31.5)	27.6	0.4	37.3	0.7	(26.0)
Impuesto Diferido	3.1	0.1	(204.0)	(10.6)	na	135.0	2.0	(478.5)	(9.1)	na
Utilidad Neta Consolidada	(72.7)	(3.1)	32.0	1.7	na	91.0	1.4	(405.3)	(7.7)	na
Interés Minoritario	0.7	0.0	(1.6)	(0.1)	na	0.9	0.0	(7.4)	(0.1)	na
Resultado Neto Mayoritario	(73.4)	(3.2)	33.6	1.7	na	90.0	1.4	(397.9)	(7.6)	na

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

> Balance General Consolidado al 30 de septiembre 2022 y 31 de Diciembre de 2021 - NIIF
(millones de pesos)

CONCEPTO	SEP-22	%	DIC- 21	%	VAR. %
ACTIVO					
Activos Circulantes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,860.2	10.3	1,960.1	10.7	(5.1)
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,889.8	16.0	2,741.2	15.0	5.4
Impuestos por recuperar	-	0.0	-	-	-
Otros activos financieros	-	0.0	-	-	-
Inventarios	171.0	0.9	192.2	1.1	(11.0)
Otros activos no financieros	91.6	0.5	97.5	0.5	(6.0)
Subtotal de activos circulantes	5,012.5	27.7	4,991.0	27.4	0.4
Activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	-	-
Total de activos circulantes	5,012.5	27.7	4,991.0	27.4	0.4
Activos No Circulantes					
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,338.4	24.0	4,062.4	22.3	6.8
Inventarios no circulantes	-	0.0	-	0.0	-
Otros activos financieros no circulantes	41.1	0.2	6.3	0.0	552.2
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	1.1	0.0	1.1	0.0	(2.6)
Propiedades, planta y equipo	4,037.1	22.3	4,187.6	23.0	(3.6)
Activos por derecho de uso	2,781.3	15.4	2,866.6	15.7	(3.0)
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	637.1	3.5	759.4	4.2	(16.1)
Activos por impuestos diferidos	1,235.1	6.8	1,370.1	7.5	(9.9)
Otros activos no financieros no circulantes	-	0.0	-	-	-
Total de activos no circulantes	13,071.2	72.3	13,253.5	72.6	(1.4)
Total de activos	18,083.7	100.0	18,244.5	100.0	(0.9)
PASIVO					
Pasivos Circulante					
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,032.5	11.2	2,009.3	11.0	1.2
Impuestos por pagar a corto plazo	404.6	2.2	553.5	3.0	(26.9)
Otros pasivos financieros a corto plazo	33.1	0.2	23.5	0.1	40.7
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	435.2	2.4	398.5	2.2	9.2
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,264.8	7.0	1,065.0	5.8	18.8
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	233.5	1.3	176.4	1.0	32.3
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,403.7	24.4	4,226.2	23.2	4.2
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	-	0.0	-	0.0	-
Total de pasivos circulantes	4,403.7	24.4	4,226.2	23.2	4.2
Pasivos Largo Plazo					
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,062.0	5.9	807.2	4.4	31.6
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	2,763.2	15.3	2,861.4	15.7	(3.4)
Créditos bancarios a largo plazo	108.7	0.6	133.2	0.7	(18.4)
Créditos bursátiles a largo plazo	7,709.8	42.6	7,951.9	43.6	(3.0)
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,818.5	43.2	8,085.1	44.3	(3.3)
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	292.1	1.6	262.2	1.4	11.4
Otras provisiones a largo plazo	-	0.0	-	-	-
Total provisiones a largo plazo	292.1	1.6	262.2	1.4	11.4
Pasivo por impuestos diferidos	647.0	3.6	990.0	5.4	(34.6)
Total de pasivos a Largo plazo	12,582.8	69.6	13,006.0	71.3	(3.3)
Total pasivos	16,986.5	93.9	17,232.2	94.5	(1.4)
CAPITAL CONTABLE					
Total de la participación controladora	923.1	5.1	839.1	4.6	10.0
Participación no controladora	174.1	1.0	173.2	0.9	0.5
Total de capital contable	1,097.2	6.1	1,012.3	5.5	8.4
Total de capital contable y pasivos	18,083.7	100.0	18,244.5	100.0	(0.9)

>Estados Consolidados de Flujo de Efectivo - NIIF

(Millones de pesos del 1° de Enero al 30 de septiembre 2022 y 2021)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO		
	3T22	3T21
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	91.0	(405.3)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)		
Operaciones discontinuas	0.0	0.0
Impuestos a la utilidad	162.6	(441.2)
Ingresos y gastos financieros, neto	311.6	878.3
Gastos de depreciación y amortización	641.5	664.1
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(139.5)	175.8
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0.0	235.7
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0.3	(37.5)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0.0	15.0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	21.3	74.2
Disminución (incremento) de clientes	-363.5	-177.3
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	150.1	-91.9
Incremento (disminución) de proveedores	91.5	-18.7
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	408.1	332.0
Otros ajustes en que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0.0	0.0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(6.4)	(236.6)
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,277.7	1,371.8
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,368.7	966.6
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	557.6	359.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	811.0	607.6
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0.0	(836.1)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	2.2	158.0
Compras de propiedades, planta y equipo	120.3	129.8
Compras de activos intangibles	119.2	(149.5)
Intereses cobrados	32.7	12.8
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(204.5)	1,026.7
Importes procedentes de préstamos	0.0	450.0
Reembolsos de préstamos	15.4	0.0
Pagos de pasivos por arrendamientos	519.1	366.4
Dividendos Pagados	0.0	0.0
Intereses pagados	171.9	54.0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0.0	0.0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.0	0.0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(706.5)	29.6
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(99.9)	1,663.9
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0.0	0.0
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(99.9)	1,663.9
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,960.1	501.7
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,860.2	2,165.6