

Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
México, D.F., 28 de Abril de 2008
Con respecto al mismo trimestre del año anterior:

- Los ingresos totales se incrementaron 7.8%
- El EBITDA se incremento en 0.5%
- La utilidad de operación se incremento en 16.6%

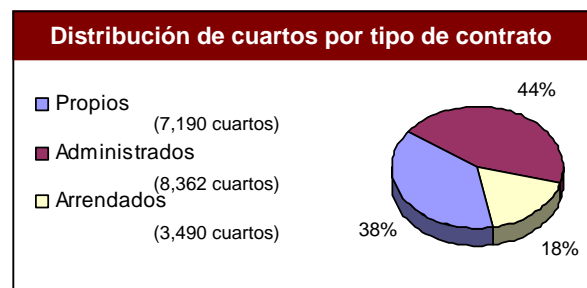
Cifras Relevantes

Millones de pesos nominales al 31 de marzo 2008	1T08	%	Var. Real AA %
Ventas Netas	1,661	100	7.8
Resultado de Operación	280	17	1.0
EBITDA	391	24	0.5
Utilidad Neta Mayoritaria	50	3	(60.3)

Grupo Posadas a marzo '08

Marca	México		Brasil		USA		Argentina		Chile		Total	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
Fiesta Americana	22	5,858									22	5,858
Fiesta Inn	58	8,503									58	8,503
Caesar Park			3	506			1	173			4	679
Caesar Business			7	1,393					1	142	8	1,535
FA Vacation Club	3	939									3	939
One Hotels	5	636									5	636
Otros	1	213			3	679					4	892
Total	89	16,149	10	1,899	3	679	1	173	1	142	104	19,042
%		85%		10%		4%		1%		1%		100%

País	Ciudad		Playa	
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos
México	75	12,393	14	3,756
USA	1	202	2	477
Brasil	10	1,899		
Argentina	1	173		
Chile	1	142		
Total	88	14,809	16	4,233
%		78%		22%



De acuerdo a las Normas de Información Financiera, las cifras del 1T07 se presentan actualizadas a pesos del 31 de diciembre del 2007 y las del 1 T08 en pesos nominales.

Información para inversionistas:

 Gerardo de Prevoisin
 Tel.: (5255) 5326-6757
 gerardo.deprevoisin@posadas.com

 Francisco Soto
 Tel.: (5255) 5326-6919
 francisco.soto@posadas.com

• Hoteles Propios y Arrendados

Estadísticas

Hoteles Propios	Total		Ciudad		Playa	
		% Var. Real		% Var. Real		% Var. Real
1T08						
Cuartos promedio	9,622	4.6	8,275	1.1	1,347	32.6
Tarifa Promedio	1,145	(0.8)	1,029	(0.9)	1,943	(7.6)
Ocupación (Var. en pp)	61%	0.0	61%	1.0	55%	(5.2)
Tarifa Efectiva	694	(0.8)	632	0.8	1,074	(15.5)

Incluye hoteles propios y arrendados

Los hoteles propios y arrendados reportaron resultados operativos similares a los observados en el mismo periodo del año anterior. El numero de cuartos disponibles promedio creció en 4.6% principalmente por la incorporación del hotel Aqua Cancún. La ocupación se mantuvo sin cambio en 61% y la tarifa efectiva disminuyó en 0.8% debido principalmente a los hoteles de playa que presentaron una disminución tanto en tarifa efectiva como en ocupación. Consecuentemente, los ingresos para hoteles Propios y Arrendados se incrementaron en 2.7%.

El incremento en ocupación y tarifa efectiva en hoteles de ciudad es resultado principalmente de un mejor desempeño de nuestros hoteles en Brasil, así como de los hoteles ubicados en las regiones sur y occidente de México, particularmente en las plazas de Veracruz, Mérida y Guadalajara.



⊕ Administración

Estadísticas

Administración	Total		Ciudad		Playa	
		% Var. Real		% Var. Real		% Var. Real
1T08						
Cuartos promedio	17,816	7.7	14,687	8.3	3,129	5.2
Tarifa Promedio	1,149	(0.6)	987	(0.1)	1,925	(3.5)
Ocupación (Var. en pp)	59%	0.9	60%	0.2	58%	4.0
Tarifa Efectiva	682	1.0	588	0.3	1,125	3.7

Incluye hoteles propios, arrendados y administrados

Los ingresos del negocio de Administración continúan con altas tasas de crecimiento: aumentaron 31% en relación al 1T07. Lo anterior se debe principalmente a: (i) un incremento en los ingresos de nuestro negocio de administración de programas de lealtad de 30%; (ii) nuestro centro de contacto (Konexo) ha superado todas nuestras expectativas y ahora es más de treinta veces más grande que el mismo período del año pasado; y (iii) un incremento de 8.3% en cuartos promedio operados en hoteles de ciudad que mostraron también un incremento marginal de tarifa efectiva.

Durante los últimos 12 meses hemos abierto el One Patriotismo Ciudad de México (hotel propio) y ocho hoteles mas bajo esquema de administración, dos de ellos abrieron durante el 1T08: FI Monterrey Fundidora, FI Ciudad Obregón, FA Grand Guadalajara Country Club, One Coatzacoalcos Forum, FI Uruapan, One Toluca Aeropuerto, One Acapulco Costera y el FI Durango.

La contribución de este negocio se incremento en 21% en comparación al mismo periodo del año anterior y el margen de contribución del negocio de Administración fue del 45.2%.

⊕ Club Vacacional

Los ingresos de Club Vacacional se incrementaron 9.5% con un margen del 25%, 1.5 pp superior al del mismo periodo del año anterior. Continuamos convirtiendo el hotel Explorean Kohunlich en propiedad del Club Vacacional, la cual estimamos estará terminada para finales del 2T08.



• EBITDA

En el trimestre se generó un EBITDA de \$390.9 millones de pesos que representa un incremento de 0.5% en comparación al mismo periodo del año anterior. Para los últimos doce meses, el incremento del EBITDA en dólares americanos fue del 7.3%.

• Costo Integral de Financiamiento

Concepto	1T08	1T07
Intereses ganados	(3,828)	(6,770)
Intereses pagados	99,735	94,887
Pérdida (Util.) cambiaria	(31,019)	44,584
Repomo	0	(43,431)
Total CIF	64,888	89,271

(miles de pesos)

El incremento en intereses pagados se debe principalmente a la contratación de deuda de corto plazo durante la mayor parte del trimestre, la cual fue cancelada antes del cierre del trimestre con la devolución del IVA relacionado con la constitución de nuevas Sociedades. La utilidad cambiaria se debe principalmente a la apreciación del 3% del peso (MXN) frente al dólar (USD) en el trimestre, la cual compara con una depreciación del 1.7% en el 1T07. De conformidad con las NIF a partir de 2008 ya no se calcula la cuenta de Resultados por Posición Monetaria (Repomo).

La cobertura de intereses netos cerró el trimestre en 4 veces, lo que representó una cobertura 0.4 veces mayor que la observada en el 1T07.

• Utilidad de Operación y Utilidad Neta Mayoritaria

Por las razones antes mencionadas, la utilidad de operación (EBIT) presenta un incremento del 16.6% en comparación al año anterior. La utilidad neta presenta una ganancia menor a la del mismo periodo del año anterior debido en parte por la aplicación del nuevo impuesto IETU (Impuesto Empresarial a Tasa Única) y en mayor proporción por el reconocimiento de una minusvalía de nuestra inversión en Grupo Mexicana de acuerdo a las Normas de Información Financiera aplicables.

• Situación Financiera

La deuda neta al cierre del 1T08 se ubicó en US \$326 millones. La razón de deuda neta a EBITDA en el mismo periodo fue de 2.4 veces, la cual compara de manera favorable con el 2.7 veces observado en el mismo trimestre del año anterior.

Al cierre del 1T08, la mezcla de la deuda total es la siguiente: el 11% de corto plazo, el 83% en dólares americanos y el 67% denominada en tasa fija. La vida promedio de la deuda al cierre del trimestre es de 3.3 años y únicamente el 13% está garantizada con activos hoteleros.



• Gastos de Capital

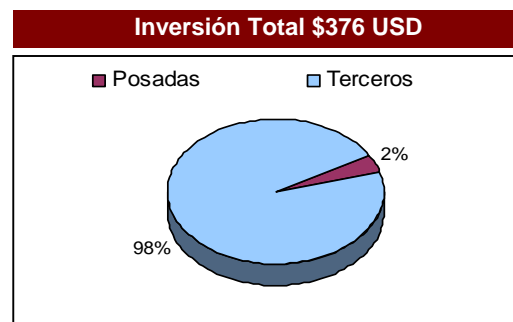
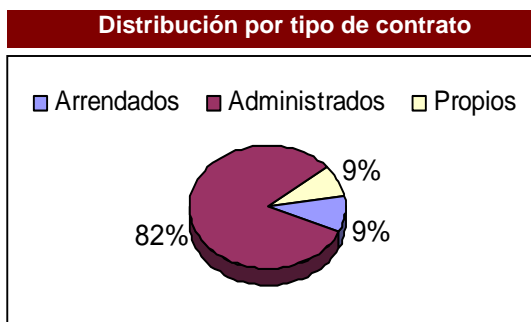
Los gastos de capital para el trimestre ascendieron a US\$ 10 millones, de los cuales el 52% fue destinado a mantenimiento de hoteles; el 37% a diversos proyectos como a la construcción del hotel One Querétaro; y el 11% restante de gastos de capital fueron utilizados para fines corporativos, principalmente para el área de tecnología.

• Desarrollo

Durante el trimestre se añadieron dos hoteles a la cadena con las siguientes características: el One Acapulco Costera con 126 cuartos, y el Fiesta Inn Durango, con 138 cuartos, ambos hoteles operan bajo contratos de administración.

La Compañía tiene en su plan de desarrollo 55 hoteles con aproximadamente 7,300 cuartos, ya sea en construcción o con contratos de operación ya firmados, para abrir en los próximos tres años. De acuerdo a la estrategia de desarrollo de la Compañía, la mayoría de estos hoteles serán contratados bajo un esquema de operación.

Aperturas	México		Sudamérica		Total		%
	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	Hoteles	Cuartos	
Fiesta Americana	1	348			1	348	5
Fiesta Inn	18	2,511			18	2,511	34
Caesar Park			1	74	1	74	1
Caesar Business			1	102	1	102	1
One hotels	31	3,867			31	3,867	53
Lat 19°	1	100			1	100	1
Aqua	2	333			2	333	5
Total	53	7,159	2	176	55	7,335	100



• **Aperturas Últimos 12 Meses (a marzo '08)**

Hotel	No. de cuartos	Tipo
FI Monterrey Fundidora	155	Operación
FI Ciudad Obregón	120	Operación
FAG Guadalajara Country Club	208	Operación
One Coatzacoalcos Forum	126	Operación
One Patriotismo Ciudad de México	132	Propio
FI Uruapan	107	Operación
One Toluca Aeropuerto	126	Operación
One Acapulco Costera	126	Operación
FI Durango	138	Operación
Total	1,238	

• **Evento Posterior: Refinanciamiento de deuda**

Posadas concluyó exitosamente la oferta de compra de sus bonos emitidos en EU denominados "8.75% Senior Notes".

Como parte de un plan de administración de pasivos para reducir la carga de intereses y extender la vida de sus créditos, Grupo Posadas, S.A.B, de C.V. recibió el pasado 11 de abril de 2008 el consentimiento de los tenedores de sus bonos denominados en dólares (8.75% Senior Notes) con vencimiento el 4 de octubre de 2011 para comprar el 84.1% de los mismos, lo que representó US\$ 189.2 millones.

Para pagar estos bonos Grupo Posadas S.A.B, de C.V. realizó las siguientes transacciones:(i) emitió en México el 8 de abril de 2008 un Certificado Bursátil por un mil quinientos millones de pesos amortizables en su totalidad en abril de 2013 mismo que paga intereses a una tasa variable mensual equivalente a TIIE de 28 días más 180 puntos base; (ii) incrementó en más de veinte millones de dólares su crédito sindicado (Second Amended & Restated Credit Agreement) y (iii) contrató un crédito bancario bilateral a cinco años.

"Concretar esta serie de transacciones en forma simultánea, confirma la mejora de la calidad crediticia de Grupo Posadas. Con esta nueva estructura de deuda logramos un ahorro cercano al 15% en pago de intereses además de extender la vida promedio de nuestra deuda a 4 años aproximadamente" comentó Rubén Camiro, Vicepresidente de Finanzas de Grupo Posadas S.A.B. de C.V.

Estas operaciones se llevaron a cabo con la colaboración de Credit Suisse, IXE, BBVA Bancomer, ING, JPMorgan, Banamex, BCI (Banco Crédito Inversiones) y Santander entre otros.



Estado de Resultados (expresado en millones de pesos)	1T08 (1)		1T08 (2)		Var%
	\$	%	\$	%	
Ingresos Totales	1,661.4	100.0	1,541.4	100.0	7.8
Hoteles Propios y Arrendados					
Ingresos	926.6	100.0	902.6	100.0	2.7
Costo Directo	762.6	82.3	714.8	79.2	6.7
Contribución	164.0	17.7	187.7	20.8	(12.6)
Administración					
Ingresos	355.3	100.0	271.1	100.0	31.1
Costo Directo	194.6	54.8	138.3	51.0	40.7
Contribución	160.7	45.2	132.8	49.0	21.0
FA Vacation					
Ingresos	364.8	100.0	333.3	100.0	9.5
Costo Directo	274.5	75.2	255.6	76.7	7.4
Contribución	90.3	24.8	77.7	23.3	16.2
Otros Negocios					
Ingresos	14.7	100.0	34.4	100.0	(57.2)
Costo Directo	14.4	97.6	25.5	73.9	(43.5)
Contribución	0.4	2.4	9.0	26.1	(96.1)
Gastos Corporativos	24.4	1.5	18.3	1.2	33.6
Depreciación/amortización	110.7	6.7	111.5	7.2	(0.7)
Amort. de superávit	0.0	0.0	0.0	0.0	na
Utilidad de operación	280.3	16.9	277.4	18.0	1.0
EBITDA	390.9	23.5	388.9	25.2	0.5
Costo Integral de Financiamiento	64.9	3.9	89.3	5.8	(27.3)
Otros Gastos (ingresos)	12.7	0.8	14.2	0.9	(10.9)
Utilidad antes de Impuestos	202.7	12.2	173.9	11.3	16.6
ISR y PTU	78.2	4.7	34.9	2.3	123.9
Impuesto Diferido	(3.4)	(0.2)	(1.2)	(0.1)	179.7
Reserva por operaciones discontinuas	1.2	0.1	0.6	0.0	85.8
Part. en res. de cias. afiliadas	(68.2)	(4.1)	0.0	0.0	na
Utilidad Neta Consolidada	58.6	3.5	139.6	9.1	(58.0)
Interés minoritario	8.2	0.5	12.7	0.8	(35.5)
Utilidad Neta Mayoritaria	50.4	3.0	126.9	8.2	(60.3)

(1) Pesos nominales

(2) Pesos constantes al 31-dic-07

Grupo Posadas se ha especializado durante más de 35 años en ofrecer servicios hoteleros de la más alta calidad, enfocados a cubrir las necesidades específicas de cada huésped. Actualmente, la empresa opera 104 hoteles y cuenta con aproximadamente 19,000 habitaciones en los destinos de playa y ciudad de mayor afluencia de viajeros en México, Estados Unidos y Sudamérica. Grupo Posadas opera bajo las marcas Aqua, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Lat 19°, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, One Hotels, Caesar Park y Caesar Business.

Las acciones de Grupo Posadas cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores desde 1992 con la pizarra POSADASA y POSADASL; asimismo, cuenta con dos series A y L que cotizan en el PORTAL con las pizarras GRPALP y GRPYP, respectivamente.

www.posadas.com



Balance General Consolidado al 31 de marzo de 2008 y 2007					
(Expresado en millones de pesos)					
	Mar-08	%	Mar-07	%	Var. (%)
ACTIVO					
<u>Circulante</u>					
Efectivo e inversiones temporales	435.9	3.4	644.3	5.0	(32.4)
Clientes y doctos. por cobrar	1,411.2	10.9	1,032.7	8.0	36.6
Inventarios	253.4	2.0	265.6	2.1	(4.6)
Otros activos	75.6	0.6	62.9	0.5	20.2
Total circulante	2,176.1	16.8	2,005.5	15.6	8.5
<u>Largo Plazo</u>					
Doctos. por cobrar L.P.	628.2	4.9	541.6	4.2	16.0
Inversiones de largo plazo	330.7	2.6	158.9	1.2	108.1
Inmuebles y equipo, neto	9,264.8	71.7	8,997.8	70.0	3.0
Activos intangibles y cargos diferidos	522.3	4.0	1,143.5	8.9	(54.3)
Otros activos de largo plazo	-	0.0	1.6	0.0	(100.0)
Total Activo	12,922.0	100.0	12,848.9	100.0	0.6
PASIVO					
<u>Circulante</u>					
Proveedores	373.7	2.9	336.9	2.6	10.9
Deuda de corto plazo	359.7	2.8	204.7	1.6	75.7
Otros pasivos circulantes	1,115.8	8.6	733.4	5.7	52.1
Total circulante	1,849.2	14.3	1,275.0	9.9	45.0
<u>Largo Plazo</u>					
Deuda a largo plazo	3,532.5	27.3	4,125.7	32.1	(14.4)
Otros créditos	30.2	0.2	41.8	0.3	(27.7)
Otros pasivos	1,624.4	12.6	1,670.6	13.0	(2.8)
Créditos diferidos	472.5	3.7	335.2	2.6	40.9
Total Pasivo	7,508.7	58.1	7,448.4	58.0	0.8
CAPITAL CONTABLE					
Capital contable mayoritario	4,414.7	34.2	4,455.6	34.7	(0.9)
Capital contable minoritario	998.6	7.7	944.9	7.4	5.7
Total	5,413.3	41.9	5,400.5	42.0	0.2
Total Pasivo y Capital	12,922.0	100.0	12,848.9	100.0	0.6

(1) 2008 a pesos nominales

(2) 2007 a pesos constantes al 31-dic-07



Estados Consolidados de Cambios en la Situación Financiera (Expresado en millones de pesos)		
	1T08 (1)	1T08 (2)
Resultado Neto	58.6	139.6
+ (-) Partidas aplicadas a resultados que no requieren utilización de recursos	144.6	106.2
+ Depreciación y amortización	110.7	111.5
+ (-) Otras partidas	33.9	(5.3)
Flujo derivado del resultado neto del ejercicio	203.2	245.8
Recursos generados (utilizados) en la operación	228.2	(25.5)
+ (-) Decremento (incremento) en cuentas por cobrar	365.6	(28.0)
+ (-) Decremento (incremento) en inventarios	2.1	6.2
+ (-) Decremento (incremento) en otras cuentas por cobrar	(37.1)	(27.2)
+ (-) Incremento (decremento) en proveedores	(55.1)	(33.6)
+ (-) Incremento (decremento) en otros pasivos	(47.3)	57.0
Recursos generados por (utilizados en) actividades de operación	431.4	220.2
Recursos generados (utilizados) por financiamiento ajeno	(223.0)	30.7
+ Financiamientos bancarios	165.4	36.7
+ Financiamientos bursátiles		
+ Dividendos		
+ Otros financiamientos		
(-) Amortización de financiamientos bancarios	(388.4)	(6.0)
(-) Amortización de financiamientos bursátiles		
(-) Amortización de otros financiamientos		
Recursos generados (utilizados) por financiamiento propio	(4.9)	(39.1)
+ (-) Incremento (decremento) en el capital social		
(-) Dividendos pagados		
+ Prima en venta de acciones	(2.3)	(39.1)
+ Aportaciones para futuros aumentos al capital	(2.7)	
+ (-) Otras partidas		
Recursos generados (utilizados) en actividades de financiamiento	(227.9)	(8.5)
Recursos generados (utilizados) en actividades de inversión	(149.3)	(83.2)
+ (-) Decremento (incremento) en inversiones en accs. con carácter permanente		
(-) Adquisición de inmuebles, planta y equipo	(107.3)	(78.2)
(-) Incremento en construcciones en proceso		
+ Ventas de otras inversiones con carácter permanente		
+ Venta de activos fijos tangibles		
+ (-) Otras partidas	(42.0)	(5.0)
Incremento (decremento) neto en efectivo de inversiones temporales	54.2	128.6
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	381.7	515.8
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	435.9	644.3

(1) Pesos nominales

(2) Pesos constantes al 31-dic-07

