

## Hoteles City Express Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre del 2023

**Ciudad de México, 28 de febrero del 2024 – Hoteles City Express S.A.B. de C.V. (BMV: HCITY) (“Hoteles City Express” o “la Compañía”),** da a conocer sus resultados correspondientes al Cuarto Trimestre del 2023 (“4T23”). Las cifras han sido preparadas en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) y son presentadas en Pesos Mexicanos (“\$”).

### Resumen de Datos Operativos y Financieros Relevantes (4T23 y 2023)

- A nivel portafolio, la Tarifa Promedio Diaria (“ADR”) presentó un incremento de 5.3% mientras que la Tarifa Efectiva (“RevPAR”) aumentó 2.5%, ambos en comparación con el 4T22, alcanzando \$1,253 y \$709 pesos, respectivamente. La ocupación del portafolio se ubicó en 56.6%. Para el año completo, la ocupación fue de 55.6%, 1.9 puntos porcentuales por encima del 2022. La tarifa promedio fue de \$1,215, un incremento de 7.8% contra 2022 y el RevPAR fue de \$676, 11.7% por encima del año anterior.
- Los Ingresos Totales alcanzaron \$942.6 millones, representando un incremento de 1.8% respecto al mismo trimestre de 2022. Para el año completo, los ingresos fueron de \$3,544.2 millones, 11.6% por encima del 2022.
- La Utilidad de Operación fue de \$217.3 millones en el 4T23, en comparación con la utilidad de \$231.1 millones reportada en el mismo trimestre del año anterior. Por su parte, la Utilidad de Operación del año fue de \$618.9 millones comparado con la utilidad de \$480.8 millones en 2022.
- El EBITDA y EBITDA Ajustado registraron niveles de \$327.4 millones y \$329.1 millones, respectivamente, en comparación con los \$334.1 millones y \$334.9 millones registrados durante el 4T22. El EBITDA Ajustado tuvo una disminución de 1.7% con respecto al año anterior y un margen de 34.9%. Lo anterior se debió principalmente a la disminución de ingresos por la venta de las marcas a Marriott. El EBITDA y EBITDA ajustado del año completo fue de \$1,041.3 millones y \$1,045.5 millones, con incrementos contra 2022 de 8.0% y 8.2% respectivamente.
- La Utilidad Neta del periodo registró una utilidad de \$57.1 millones comparada con la utilidad de \$102.3 millones del mismo trimestre del año anterior. La utilidad neta del año completo fue de \$1,105.1 millones, principalmente por la utilidad en la venta de las cinco marcas a Marriott.
- Al cierre del trimestre, el portafolio contaba con 152 hoteles, un hotel más con respecto al mismo trimestre del año anterior. El número de cuartos en operación al 4T23 alcanzó 17,503, es decir, 207 cuartos más que los 17,296 que estuvieron en operación al cierre del 4T22.



HCITY



### CONTACTOS DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

**Héctor Vázquez**

Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas

Tel: +52 55-5249-8067

Correo: [hvazquez@hotelescity.com](mailto:hvazquez@hotelescity.com)

**Ana Lucía Sors**

Miranda IR

Tel: +52 833 293-4232

Correo: [ana.sors@miranda-partners.com](mailto:ana.sors@miranda-partners.com)

Resumen de Información Operativa y Financiera	4T23	4T22	4T23 vs 4T22	12M23	12M22	12M23 vs 12M22
			% Variación			% Variación
<b>Estadísticas Operativas de Hoteles Administrados</b>						
Número de Hoteles al Final del Periodo	152	151	0.7%	152	151	0.7%
Número de Cuartos al Final del Periodo	17,503	17,296	1.2%	17,503	17,296	1.2%
Número de Cuartos Noche Instalados	1,597,980	1,596,142	0.1%	6,346,602	6,320,004	0.4%
Número de Cuartos Noche Ocupados	903,696	927,626	(2.6%)	3,530,364	3,392,984	4.0%
Ocupación Promedio (%)	56.6%	58.1%	(1.5 pps)	55.6%	53.7%	1.9 pps
ADR(\$)	1,253	1,190	5.3%	1,215	1,126	7.8%
RevPAR(\$)	709	692	2.5%	676	605	11.7%
<b>Información Financiera Consolidada (Miles de Pesos)</b>						
Ingresos Totales	942,605	926,146	1.8%	3,544,172	3,176,528	11.6%
Utilidad de Operación	217,266	231,063	(6.0%)	618,946	480,793	28.7%
Margen de Utilidad de Operación (%)	23.0%	24.9%	(1.9 pps)	17.5%	15.1%	2.4 pps
EBITDA Ajustado	329,078	334,888	(1.7%)	1,045,465	966,113	8.2%
Margen de EBITDA Ajustado (%)	34.9%	36.2%	(1.3 pps)	29.5%	30.4%	(0.9 pps)
EBITDA	327,356	334,064	(2.0%)	1,041,269	964,266	8.0%
Margen de EBITDA (%)	34.7%	36.1%	(1.4 pps)	29.4%	30.4%	(1.0 pps)
Utilidad Neta	57,093	102,277	(44.2%)	1,105,063	9,821	111.5x
Margen de Utilidad Neta (%)	6.1%	11.0%	(4.9 pps)	31.2%	0.3%	30.9 pps

EBITDA Ajustado = Utilidad de operación + depreciación + amortización + gastos no recurrentes (gastos de preapertura de nuevos hoteles).

**Comentario del Ing. Luis Barrios, Director General de Hoteles City Express:**

“Durante el 2023, la Compañía dio a conocer una serie de sucesos que fueron de gran relevancia para la estrategia futura de Hoteles City. Entre los eventos más destacados, se encuentra el cierre de la Relación Estratégica con Marriott y el Refinanciamiento del crédito sindicado. Ambos hechos marcaron un punto de inflexión que nos permitió posicionarnos como el principal operador de hoteles en nuestro segmento. Al mismo tiempo, esta situación nos abrió la oportunidad de diversificar nuestro portafolio en el mercado internacional, el cual, hoy representa alrededor del 41% de la mezcla total.

Durante el año, analizamos oportunidades atractivas de inversión, y como parte adicional del uso de los recursos por la venta de la marca, adquirimos participaciones minoritarias en ciertos activos, lo que incluyó la compra de hoteles como Ce Santiago de Chile, Ce y Cj Puebla Angelópolis, Cs Puebla y Ce y Cs Playa del Carmen. Por otro lado, continuamos con la venta de activos no estratégicos, lo que representó un monto de alrededor de \$100 millones de pesos. Seguiremos evaluando alternativas para la desinversión de activos no estratégicos que nos ayuden a generar mayor liquidez para la Compañía y así continuar reduciendo el pasivo bancario con el excedente de caja.

Como hemos mencionado, el proceso de integración con Marriott ha sido gradual. Durante el trimestre, observamos avances en la integración de los canales de distribución y la migración de ciertos aplicativos, lo que nos ha dado mayor flexibilidad en la operación hotelera a pesar de que aún existen algunos detalles operativos mínimos que serán resueltos en las próximas semanas para tener una integración operando al cien por ciento.

Destacamos los buenos resultados del trimestre, principalmente en la recuperación de la rentabilidad del segmento de operación hotelera, que mostró un margen EBITDA del 32.8% durante el 4T23, vs. 26.3% en el 4T22. Es importante destacar que, a partir de este trimestre, los ahorros obtenidos en el portafolio de hoteles han compensado la disminución en las cifras de rentabilidad (EBITDA) de los Honorarios por Administración Hotelera, derivados de la venta de las marcas a Marriott.

En términos consolidados, y a pesar de haber dejado de cobrar los honorarios de franquicia de 4.5% sobre los ingresos por la venta de la marca, el 2023 fue un año récord en términos de ingresos y EBITDA para la Compañía, en donde reportamos crecimientos del 12% y 8%, respectivamente. Lo que resultó en un monto total de \$3,544 millones de pesos en ventas y \$1,045 millones de pesos en EBITDA.

Por otro lado, y en línea con nuestra estrategia de negocio, hemos iniciado con esfuerzos de promoción para proveer nuestros servicios de administración hotelera para otras marcas en diferentes categorías, así como servicios de supervisión y desarrollo hotelero. Dentro de nuestros principales acercamientos y conversaciones con otras cadenas hoteleras, hemos recibido retroalimentación positiva, respaldada por nuestro *track record*, la amplia experiencia que nos caracteriza junto con nuestras políticas y resultados de operación, que han sido reforzadas por nuestros sistemas de *business intelligence* (BI) y análisis de mercado.

De este modo, planeamos destinar una parte del flujo de efectivo generado para incrementar nuestra inversión y así continuar promoviendo y ampliando el alcance de nuestras herramientas operativas desarrolladas internamente. Estas herramientas se implementarán en colaboración con diversas cadenas hoteleras, hoteles independientes y agencias de viajes (OTAs) tanto en Estados Unidos como en Latinoamérica.

En cuanto al desempeño por región, el corredor del Sureste del país mantiene una tendencia favorable, con una ocupación del 62.2% durante el trimestre. Este crecimiento se vio impulsado en parte por el turismo de placer y las zonas de producción energética. De igual manera, hemos observado una tendencia al alza en los estados fronterizos, debido al incremento de las exportaciones y el efecto del *nearshoring*. Finalmente, resaltamos las zonas metropolitanas, que durante el trimestre tuvieron una ocupación del 61.9%, una de las más altas desde el inicio de la pandemia del COVID-19.

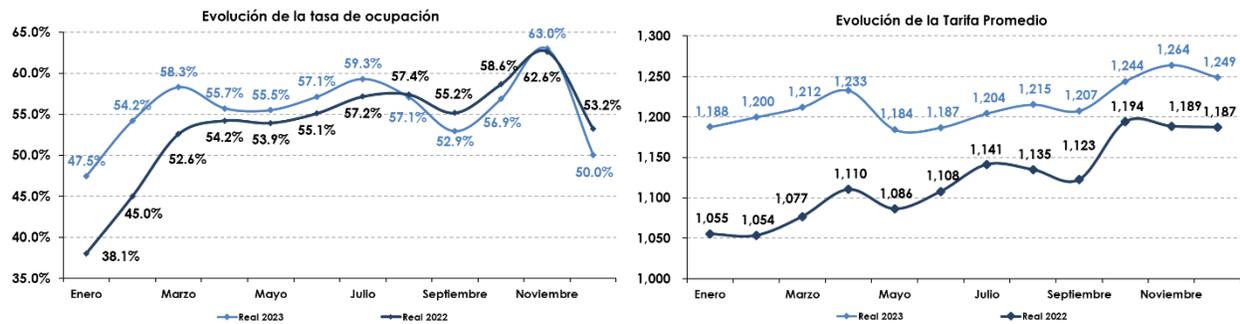
Por último, hemos seguido analizando oportunidades de fusiones y adquisiciones (M&A) para desbloquear el valor real de la Compañía y de cada uno de los negocios que mantenemos tras la venta de la marca (incluyendo el negocio de los activos hoteleros, la operadora, la desarrolladora y la plataforma de tecnología). Consideramos que no se ha presentado una ventana de mercado adecuada y que las oportunidades analizadas no se han alineado a nuestra estrategia futura. Estoy convencido de que esta nueva etapa nos llevara hacia nuevos horizontes y nos brindara nuevas oportunidades de crecimiento para la Compañía."

**Estadísticas Operativas: Portafolio de Hoteles**

Durante el trimestre, observamos incrementos en el RevPAR en las zonas Metropolitanas, del Sureste y del Sur del país. La ocupación se redujo a comparación del año anterior, principalmente por una reducción en el nivel de huéspedes de OTAs y algunas agencias de viaje. Por otra parte, destacamos que hemos observado un incremento de viajeros internacionales, lo que ha llevado a un incremento en el segmento de placer, el cual representó el 31% del total durante el trimestre.

Durante el 4T23, el ADR mostró un incremento de 5.3% año contra año para ubicarse en \$1,253 pesos. Como resultado de lo anterior, el RevPAR se ubicó en un total de \$709 pesos a nivel portafolio.

**Indicadores Mensuales y Recuperación de Ocupación y Tarifa**

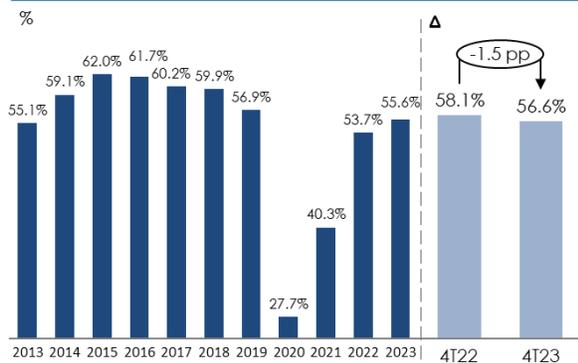


\*Las ocupaciones consideran el total de hoteles abiertos al cierre de cada periodo.

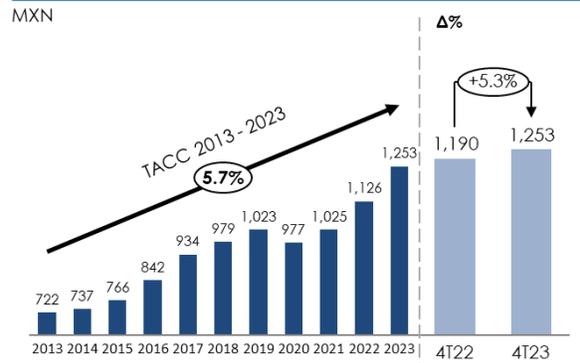
Durante el trimestre, continuamos con el enfoque en mantener la tarifa promedio competitiva en cada plaza sin sacrificar niveles de ocupación. En promedio se elevó la tarifa en 5.3% durante el trimestre, destacando la recuperación en la tarifa de las zonas Metropolitanas y el Noreste a comparación del año anterior.

Comparativo de Estadísticas Operativas

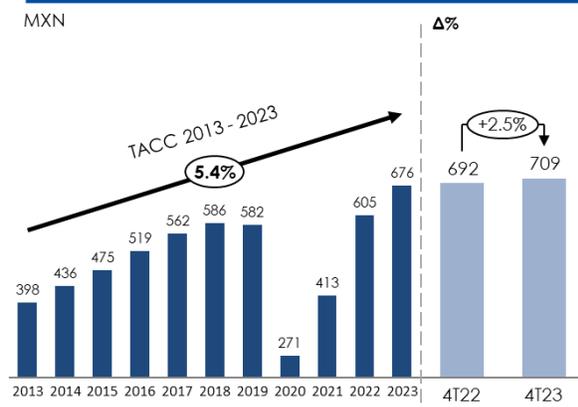
Ocupación del Portafolio de Hoteles



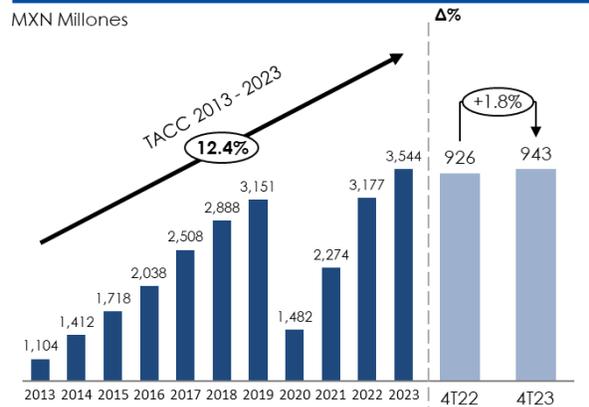
ADR del Portafolio de Hoteles



RevPAR del Portafolio de Hoteles



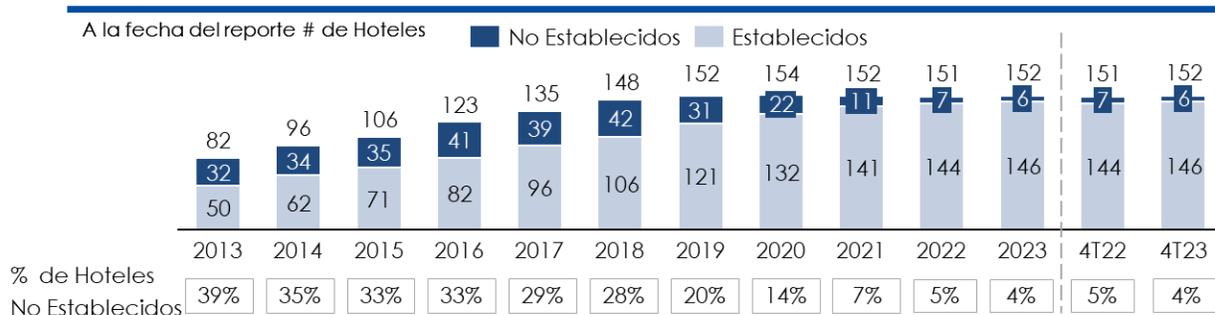
Ingresos Totales Consolidados



Estadísticas Operativas: Hoteles Establecidos

Con la finalidad de permitir la comparación adecuada de sus hoteles con periodos de madurez similares, Hoteles City Express define como "Hoteles Establecidos" aquellos hoteles que a una determinada fecha han estado en operación durante un periodo de por lo menos 36 meses. Se considera que, una vez cumplido el tercer aniversario de la fecha de apertura, los hoteles normalmente han alcanzado su ciclo de estabilización. Esto no significa que estos hoteles no puedan alcanzar mayores niveles de Ocupación y ADR a lo largo del tiempo. Asimismo, los hoteles que se clasifican como "No Establecidos" son los que cuentan con menos de 36 meses de operación a determinada fecha y, consecuentemente, se encuentran en etapa de penetración de mercado y con mayor potencial de incrementos en RevPAR.

Composición del Portafolio de Hoteles



Al cierre del 4T23, la Compañía contaba con un portafolio de 146 Hoteles Establecidos y 6 Hoteles No Establecidos.

Hoteles Establecidos	4T23	4T22	Variación 4T23 vs 4T22	12M23	12M22	Variación 12M23 vs 12M22
Número de Propiedades	146	144	1.4%	146	144	1.4%
Número de Cuartos	16,679	16,404	1.7%	16,679	16,404	1.7%
Ocupación	57.2%	59.0%	(1.8 pps)	56.5%	54.6%	1.9 pps
ADR (\$)	1,248	1,191	4.8%	1,209	1,127	7.3%
RevPAR (\$)	714	703	1.5%	683	615	11.0%

La ocupación de los hoteles establecidos se ubicó en 57.2%, 0.6 puntos porcentuales por encima del portafolio total de hoteles y 1.8 puntos porcentuales por debajo del año anterior. Como mencionamos anteriormente, esperamos que los niveles de ocupación regresen a sus niveles anteriores al apalancarnos de las plataformas de Marriott.

**Resultados por Segmento de Negocio (Cifras No IFRS)**

Hoteles City Express reporta bajo IFRS, por lo que durante el proceso de consolidación se realizan ciertas eliminaciones en ingresos y costos intercompañías, principalmente honorarios por administración de hoteles propios, coinvertidos y arrendados.

Ingresos por Segmento (Miles de Pesos)	4T23	4T22	4T23 vs 4T22 % Variación	12M23	12M22	12M23 vs 12M22 % Variación
Operación Hotelera	918,141	870,686	5.5%	3,421,289	2,986,722	14.5%
Administración de Hoteles	126,966	245,414	(48.3%)	653,633	828,531	(21.1%)
<b>Total</b>	<b>1,045,107</b>	<b>1,116,100</b>	<b>(6.4%)</b>	<b>4,074,922</b>	<b>3,815,253</b>	<b>6.8%</b>

Durante el trimestre, los Ingresos del segmento de Operación Hotelera aumentaron 5.5%, al pasar de \$870.7 millones en el 4T22 a \$918.1 millones en el 4T23. La Compañía ha realizado distintos esfuerzos durante el año para incrementar la rentabilidad de los hoteles de la Compañía, identificando áreas de mejora y realizando estrategias para aprovechar oportunidades específicas en cada plaza y cada hotel.

Los Ingresos por Administración de Hoteles disminuyeron 48.3% año contra año, al pasar de \$245.4 millones en el 4T22 a \$127.0 millones en el 4T23. Esto se debió a que la Compañía dejó de percibir ciertos ingresos de franquicia derivados de la alianza estratégica con Marriott por la venta de las cinco marcas.

Los Ingresos Totales de los segmentos combinados disminuyeron 6.4%, al pasar de \$1,116.1 millones en el 4T22 a \$1,045.1 millones en el 4T23.

Con el objetivo de demostrar el potencial del inventario hotelero de la Compañía, Hoteles City Express publica los resultados del "Portafolio FSTAY", el cual incluye el desempeño de 42 hoteles que son 100% propiedad de la Compañía y que iniciaron operación antes del 31 de diciembre del 2015. Estos hoteles muestran características de desempeño similares a las que tendría un portafolio de hoteles después de su fase de *ramp-up*.

A continuación, se presenta un desglose de los resultados No IFRS por tipo de portafolio y segmento de negocio:

Resumen de Métricas Financieras No IFRS 4T23	Portafolio FSTAY	Portafolio No FSTAY	Total Operación Hotelera	Honorarios por Admon.	Total No IFRS	Eliminaciones IFRS	Total IFRS
Hoteles	42	71	113	152	152		152
Habitaciones	4,980	8,160	13,140	17,503	17,503		17,503
Ocupación	60.4%	54.4%	56.7%	56.6%	56.6%		56.6%
ADR	1,285	1,250	1,264	1,253	1,253		1,253
RevPAR	776	680	717	709	709		709
Ingresos Totales	370,581	547,560	918,141	126,966	1,045,107	(102,501)	942,606
Costos y gastos generales	(258,286)	(359,113)	(617,399)	(98,631)	(716,030)	102,501	(613,528)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>112,295</b>	<b>188,447</b>	<b>300,742</b>	<b>28,335</b>	<b>329,078</b>	<b>0</b>	<b>329,078</b>
Margen	30.3%	34.4%	32.8%	22.3%	31.5%		34.9%
Otros costos y gastos no recurrentes	0	(1,722)	(1,722)	0	(1,722)	0	(1,722)
<b>EBITDA</b>	<b>112,295</b>	<b>186,725</b>	<b>299,020</b>	<b>28,335</b>	<b>327,356</b>	<b>0</b>	<b>327,356</b>
Margen	30.3%	34.1%	32.6%	22.3%	31.3%		34.7%
Depreciación	(42,725)	(67,365)	(110,090)	0	(110,090)	0	(110,090)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>69,570</b>	<b>119,360</b>	<b>188,930</b>	<b>28,335</b>	<b>217,266</b>	<b>0</b>	<b>217,266</b>
Margen	18.8%	21.8%	20.6%	22.3%	20.8%		23.0%

La ocupación del portafolio FSTAY fue de 60.4%, comparado con 54.4% del Portafolio No FSTAY, 6.0 puntos porcentuales por encima. Por su lado, la tarifa promedio del Portafolio FSTAY resultó 2.8% mayor a la tarifa de \$1,250 del Portafolio No FSTAY, mientras que el RevPAR presenta una variación de 14.1% a favor del Portafolio FSTAY.

El margen EBITDA Ajustado del Portafolio FSTAY resultó 4.1 puntos porcentuales menor con respecto al Portafolio No FSTAY.

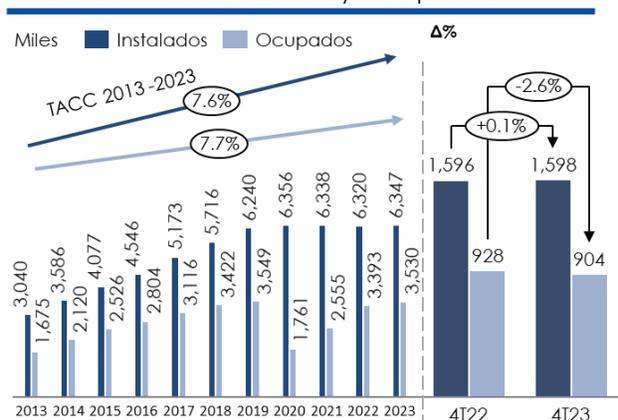
Resultados Financieros Consolidados (Cifras IFRS)

Resumen de Estado de Resultados (Miles de Pesos)	4T23	4T22	4T23 vs 4T22	12M23	12M22	12M23 vs 12M22
			% Variación			% Variación
Cuartos en Operación	17,503	17,296	1.2%	17,503	17,296	1.2%
Ingresos por Operación Hotelera	918,140	870,686	5.5%	3,421,289	2,986,722	14.5%
Ingresos por Administración	24,464	55,460	(55.9%)	122,883	189,806	(35.3%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>942,605</b>	<b>926,146</b>	<b>1.8%</b>	<b>3,544,172</b>	<b>3,176,528</b>	<b>11.6%</b>
Utilidad de Operación	217,266	231,063	(6.0%)	618,946	480,793	28.7%
Margen de Utilidad de Operación (%)	23.0%	24.9%	(1.9 pps)	17.5%	15.1%	2.4 pps
EBITDA Ajustado	329,078	334,888	(1.7%)	1,045,465	966,113	8.2%
Margen EBITDA Ajustado(%)	34.9%	36.2%	(1.3 pps)	29.5%	30.4%	(0.9 pps)
EBITDA	327,356	334,064	(2.0%)	1,041,269	964,266	8.0%
Margen EBITDA (%)	34.7%	36.1%	(1.4 pps)	29.4%	30.4%	(1.0 pps)
Utilidad Neta	57,093	102,277	(44.2%)	1,105,063	9,821	111.5x
Margen de Utilidad Neta(%)	6.1%	11.0%	(4.9 pps)	31.2%	0.3%	30.9 pbs

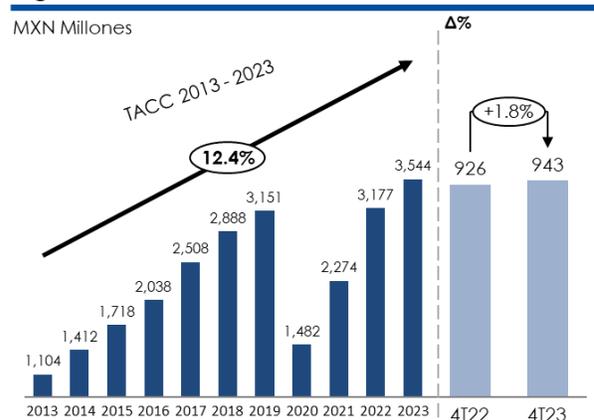
Ingresos

Durante el 4T23, los Ingresos Totales presentaron un incremento de 1.8%, al pasar de \$926.1 millones en el 4T22 a \$943 millones en el 4T23. Para el año completo, los ingresos incrementaron 11.6%, de \$3,176.5 millones en 2022 a \$3,544.2 millones. El incremento proviene de los aumentos en la tarifa promedio del portafolio, así como de esfuerzos por incrementar nuestros ingresos por Alimentos y Bebidas durante el trimestre. Destaca el desempeño de las zonas Metropolitanas, Sur y Sureste, las cuales presentaron las mejores estadísticas durante el 4T23.

Cuartos Noche Instalados y Ocupados



Ingresos Totales Consolidados



**Costos y Gastos**

Los Costos y Gastos Totales aumentaron 4.2% año contra año, pasando de \$694.3 millones en el 4T22 a \$723.6 millones en el 4T23. En el año completo, los costos totales pasaron de \$2,693.9 millones en el 2022 a \$2,921.0 millones, un incremento de 8.4%. El incremento fue principalmente debido a los costos de operación hotelera, los cuales aumentaron debido al mayor gasto en nómina por la contratación de personal en hoteles.

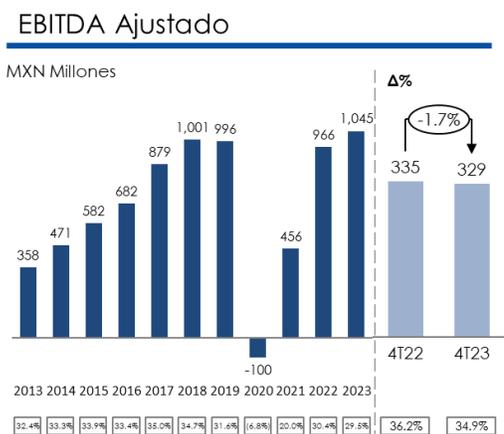
Los Gastos de Administración y Ventas disminuyeron 44.9% con respecto al mismo trimestre del año anterior a \$61.5 millones. En el 2023, estos costos fueron de \$451.6 millones, una disminución de 4.1% vs. 2022.

**Utilidad de Operación**

La Utilidad de Operación del cuarto trimestre de 2023 fue de \$217.3 millones, en comparación con una Utilidad de Operación de \$231.1 millones reportada en el 4T22. Para el año completo, esta utilidad fue de \$618.9 millones, un incremento de 28.7% vs. la utilidad de \$480.8 millones en 2022. Al igual que en trimestres anteriores, la utilidad disminuyó debido a que la Compañía dejó de recibir algunos ingresos por honorarios relacionados con las marcas hoteleras.

**EBITDA y EBITDA Ajustado**

El EBITDA fue de \$327.4 millones, mientras que el EBITDA Ajustado fue de \$329.1 millones en el 4T23. Esto se tradujo en disminuciones en el EBITDA y el EBITDA Ajustado de 2.0% y 1.7%, respectivamente, contra el mismo trimestre del 2022 y una disminución de 1.3 puntos porcentuales en el margen del EBITDA Ajustado. El EBITDA y EBITDA ajustado para 2023 fueron de \$1,041.3 y \$1,045.5 millones, con incrementos de 8.0% y 8.2% contra 2022, respectivamente. Durante el trimestre, continuamos con los esfuerzos de integración con las plataformas de Marriott, con la expectativa de recuperar los niveles de ocupación que dejamos de percibir durante el periodo de integración y consolidación. El gasto por apertura de nuevos hoteles incrementó a \$1.7 millones en el trimestre, debido a la apertura del hotel City Express by Marriott Cancún Aeropuerto en diciembre.



A partir del 1T19, y por adopción de las reglas contables relacionadas con IFRS 16, el EBITDA y EBITDA Ajustado de la Compañía reconocen el efecto de la capitalización de rentas en su parte proporcional como un beneficio en costo, así como de un incremento en depreciación de acuerdo con la naturaleza que corresponda. Estos efectos se encuentran consolidados en las líneas de costos y gastos de operación hotelera y en depreciación, respectivamente. Hoteles City Express calcula su EBITDA Ajustado al sumar a su Utilidad de Operación, los gastos por depreciación y los gastos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles. El EBITDA Ajustado es una medida útil que Hoteles City Express emplea para comparar su desempeño con el de otras empresas, facilitando con ello el análisis adecuado de su desempeño consolidado durante distintos periodos al eliminar de sus resultados de operación el impacto de gastos específicos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles.

### **Resultado Integral de Financiamiento**

El Resultado Integral de Financiamiento se redujo a \$126.8 millones en el 4T23, como resultado de la disminución en el pago de intereses por nuestras obligaciones bancarias por el prepago de \$800.0 millones de pesos que se realizó durante el 2T23, así como al refinanciamiento del crédito sindicado y otros pagos anticipados que hemos realizado para cumplir con nuestra estrategia de desapalancamiento. El costo neto de financiamiento<sup>1</sup> tuvo una disminución de 25.5%, de \$175.8 millones en el 4T22 a \$131.1 millones en el 4T23.

El resultado cambiario neto al 4T23 presentó una pérdida de \$1.9 millones derivada de la valuación de las participaciones de capital de nuestras subsidiarias en Chile y Colombia, principalmente por la apreciación de las monedas extranjeras. Cabe destacar que este efecto no implica una salida de efectivo.

La Compañía tiene contratados instrumentos financieros derivados para protegerse ante cambios en las tasas de interés. Al 31 de diciembre del 2023, se tienen diez coberturas con distintos bancos que cubren un monto de \$3,066.3 millones de pesos, lo cual representa el 70.6% de la deuda total. Con estas coberturas, la Compañía tiene topada la tasa ponderada que paga por sus créditos en México a 9.0% más un *spread* promedio de 2.2%.

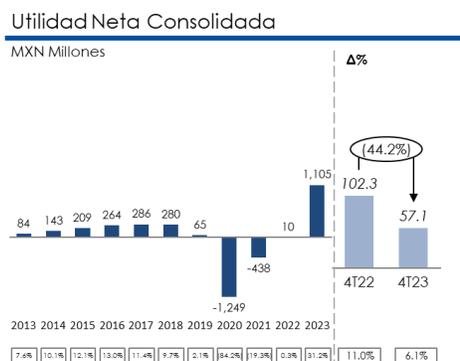
A partir del 1T19, y por adopción de las reglas contables relacionadas con IFRS 16, el Resultado Integral del Financiamiento reconoce el efecto de la capitalización de rentas en su parte proporcional como un costo incremental en intereses pagados. Este efecto se encuentra reconocido en el rubro Intereses Pagados.

---

<sup>1</sup> Costo neto de financiamiento se calcula como intereses pagados menos intereses ganados.

### Utilidad Neta

La Utilidad Neta del 4T23 fue de \$57.1 millones, comparada con la utilidad de \$102.3 millones que se reportó en el mismo trimestre del año anterior. La Utilidad Neta Mayoritaria registró una pérdida de \$17.6 millones.



### Posición Financiera y Apalancamiento

Resumen de Posición Financiera (Miles de Pesos)	Al 31 de Diciembre del 2023	Al 31 de Diciembre de 2022	Al 31 de Diciembre del 2023 vs Al 31 de Diciembre de 2022 % Variación
Caja, Bancos e Inversiones	1,009,640	916,831	10.1%
Deuda Financiera <sup>1</sup>	4,253,265	5,367,667	(20.8%)
<b>Deuda Neta</b>	<b>3,243,625</b>	<b>4,450,836</b>	<b>(27.1%)</b>

1. No incluye intereses por pagar por \$33.3 millones al 31 de diciembre del 2023 y por \$31.0 millones al 31 de diciembre del 2022.

Al cierre del 4T23, la Compañía contaba con \$1,009.6 millones en Efectivo y Equivalentes, lo que representa un aumento de 10.1% comparado al 31 de diciembre del 2022. Durante el trimestre, recomparamos alrededor de \$35.2 millones de pesos en acciones de la Compañía.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar disminuyó 20.8% en comparación con el cierre de diciembre del 2022, cerrando el trimestre en \$4,235.3 millones. De este monto, \$212.6 millones tienen vencimiento en los próximos 12 meses y \$67.1 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el 4T23, la Compañía realizó pagos de amortizaciones por \$102.9 millones.

La deuda neta disminuyó en 27.1%, pasando de \$4,450.8 millones al 31 de diciembre del 2022 a \$3,243.6 millones al 31 de diciembre del 2023.

Al 31 de diciembre del 2023, Hoteles City Express tenía una razón de Deuda Financiera Total entre Activos Totales de 31.2%. Asimismo, la Compañía se encuentra en cumplimiento de todas sus obligaciones financieras.

Adicionalmente, en el 4T23, Hoteles City Express acordó con sus acreedores bancarios dispensas relacionadas con el incumplimiento de *covenants* financieros hasta el 4T24. Lo anterior refleja la sólida relación que se ha construido con nuestros acreedores a lo largo del tiempo y reitera la confianza que tienen las instituciones financieras en Hoteles City Express.

### **Desglose del Activo Fijo Productivo**

Para explicar el proceso de gestión y planeación de su crecimiento para los próximos años, la Compañía integra en su Activo Total distintas capas de activos.

Al cierre del trimestre, la Compañía contaba con una reserva territorial con un valor a costo histórico aproximado de \$397.1 millones, así como con obras en proceso, remodelaciones y terrenos asignados a dichas obras por \$1,143.2 millones. La variación contra el 31 de diciembre del 2022 fue por un monto de \$374.7 millones de pesos, o 24.7%. Esto se debió a la apertura del hotel Ce by Marriott Cancún Aeropuerto y a la venta de algunos terrenos de la Compañía. Continuamos trabajando de manera diligente en la promoción de terrenos como medida adicional de reciclaje de capital.

Por su parte, los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente \$12,278.8 millones. Sobre el portafolio que conforman los activos productivos al cierre del 4T23, el 96.1% del total de propiedades correspondió a Hoteles Establecidos y el 3.9% restante a Hoteles No Establecidos.

### **Generación de Flujo de Efectivo y Uso del Fondo de Recompra**

En el 4T23, Hoteles City Express tuvo \$221.3 millones de Flujo Neto Positivo de Actividades de Operación. También invirtió \$184.7 millones en la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo, y mejoras a propiedades arrendadas, entre otros, en comparación con los \$79.9 millones que invirtió en el 4T22. Esto se debe a que la Compañía está invirtiendo en la construcción del hotel CP by Marriott Monterrey Centro y del hotel Ce by Marriott Tijuana El Florido. Asimismo, durante el año se llevaron a cabo gastos importantes de mantenimiento y remodelación en los hoteles del portafolio. Estas inversiones se habían realizado de manera paulatina durante la pandemia y los dos años siguientes. Finalmente, la Compañía tuvo flujos negativos netos de financiamiento por \$372.9 millones, en contraste con los flujos negativos por \$493.8 millones registrados en el 4T22, derivados principalmente de la disminución del pago de intereses por el prepago de \$800.0 millones al crédito sindicado y el refinanciamiento con mejores condiciones.

Se ha dado un enfoque durante el año en analizar e identificar los hoteles del portafolio con mayor potencial de rentabilidad y crecimiento, por lo que durante el trimestre adquirimos participaciones minoritarias en sociedades subsidiarias cuyos hoteles tienen sólidos resultados. Con esto, esperamos destacar más el valor de los activos de la Compañía.

Por último, como parte de una transacción estratégica, la Compañía adquirió la participación minoritaria de la sociedad en Chile. Con esta compraventa, la Compañía vendió dos terrenos a los socios y conservó el hotel en Santiago y un terreno en Copiapó.

Durante el 4T23, la Compañía dispuso de su fondo de recompra de acciones, donde adquirió 7,288,976 acciones. Monto que representó aproximadamente \$35.2 millones de pesos.

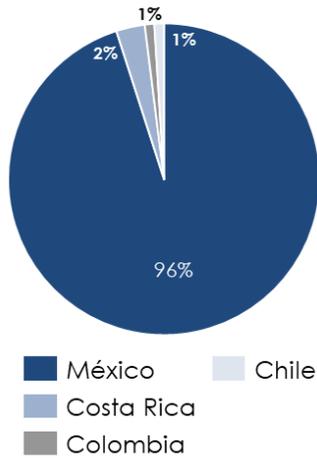
Cabe destacar que las acciones producto de las recompras descritas se encuentran registradas bajo el rubro de capital contable, por lo que continúan siendo parte del total de acciones en circulación. Dicho número de acciones en circulación no ha sufrido ninguna reducción o modificación desde la cancelación de acciones en la última asamblea anual de accionistas por 144,497,023 acciones suscritas y no pagadas. Asimismo, por la naturaleza del registro de dichas acciones, la Compañía cuenta con la capacidad de vender dichas acciones sin limitación alguna en el mercado y al precio determinado por este en cada día de cotización.

**Portafolio de Activos Hoteleros**

A la fecha del reporte, Hoteles City Express cuenta con un inventario hotelero de 152 hoteles con presencia en 30 estados y más de 68 ciudades en México, así como cuatro hoteles en Colombia, un hotel en Costa Rica y otro más en Chile. A continuación, se presenta la composición del portafolio de hoteles:

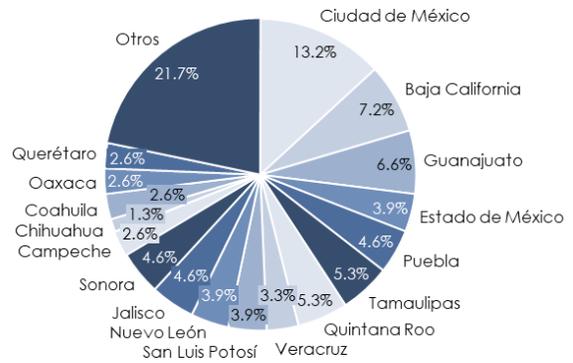
**Por País**

Información a la fecha del reporte



**México**

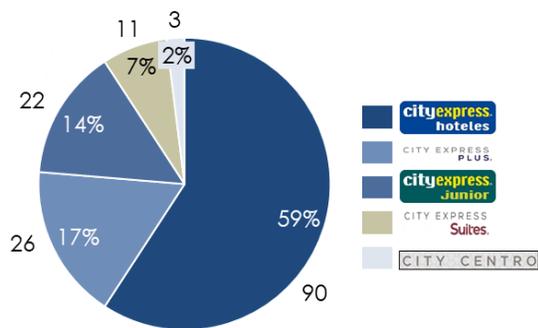
Información a la fecha del reporte



(1) Otros: Sinaloa, Michoacán, Tabasco, Baja California Sur, Chiapas, Yucatán, Aguascalientes, Colima, Zacatecas, Hidalgo, Durango, Nayarit y Tlaxcala

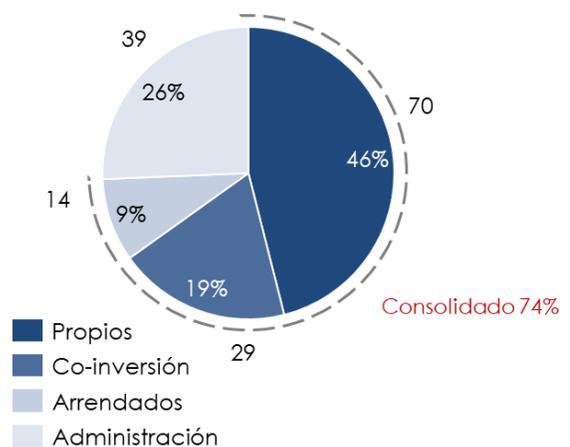
**Portafolio de Hoteles por Marca**

A la fecha del reporte, # Hoteles y % del Portafolio Total



**Portafolio de Hoteles por Propiedad**

A la fecha del reporte, # Hoteles y % del Portafolio Total



**Desarrollo de Hoteles**

Derivado de la venta de las marcas a Marriott International, la Compañía ha reanudado los programas de inversión en CapEx de mantenimiento y remodelaciones en distintos hoteles conforme a las necesidades de cada propiedad con el fin de potencializar los rendimientos de cada uno. De igual manera, ciertos proyectos fueron pausados debido a la pandemia COVID-19, de los cuales algunos se han reanudado para fortalecer la presencia y aprovechar la demanda de ciertas ubicaciones estratégicas para la compañía, lo que dará lugar a un incremento en la base instalada y, por lo tanto, un aumento en el EBITDA.

Hoteles City Express cuenta con un plan de desarrollo enfocado en plazas con dinámicas de mercado atractivas y sólidos generadores de demanda. El Plan de Desarrollo de la Compañía se describe a continuación:

No. De Hotel	Plan de Desarrollo	Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Cuartos	Ubicación	Proceso de Construcción
145	1	Ce by Marriott Hermosillo Expo	City Express Plus by Marriott	Administración	3T20	124	Sonora	Abierto
146	2	Ce by Marriott Caborca	City Express by Marriott	Administración	4T20	101	Sonora	Abierto
147	3	CP by Marriott San Luis Potosí	City Express Plus by Marriott	Coinversión	2T21	139	San Luis Potosí	Abierto
148	4	Ce by Marriott Lagos de Moreno	City Express by Marriott	Administración	3T21	121	Jalisco	Abierto
149	5	Ce by Marriott Monterrey Universidad	City Express by Marriott	Propio	2T22	147	Monterrey	Abierto
150	6	CP by Marriott Guadalajara Providencia	City Express Plus by Marriott	Propio	1T23	150	Jalisco	Abierto
151	7	CP by Marriott Mazatlán	City Express Plus by Marriott	Administración	1T23	130	Sinaloa	Abierto
152	8	Ce by Marriott Cancún Aeropuerto	City Express by Marriott	Coinversión	4T23	137	Quintana Roo	Abierto
153	9	CP by Marriott Monterrey Centro	City Express Plus by Marriott	Coinversión	2T24	136	Monterrey	En Construcción
154	10	Ce by Marriott Tijuana El Florido	City Express by Marriott	Coinversión	4T24	123	Baja California	En Construcción
152	8	CP by Marriott Mérida Siglo XXI	City Express Plus by Marriott	Coinversión	4T24	136	Yucatán	Diferido
155	11	Ce by Marriott CDMX Anzures	City Express by Marriott	Propio	-	112	Ciudad de México	Diferido
156	12	Ce by Marriott Guadalajara Chapalita	City Express by Marriott	Coinversión	-	148	Jalisco	Diferido
157	13	CP by Marriott Guadalajara La Minerva	City Express Plus by Marriott	Propio	-	162	Jalisco	Diferido
158	14	Ce by Marriott Guadalajara Centro	City Express by Marriott	Propio	-	113	Jalisco	Diferido
159	15	CC by Marriott Puebla	City Centro by Marriott	Propio	-	57	Puebla	Diferido
<b>Total</b>						<b>2,036</b>		

## Sostenibilidad Ambiental, Social y Económica

Hoteles City Express cuenta con la siguiente Política de Sostenibilidad:

*“Ser un catalizador de impactos económicos, sociales y ambientales positivos en cada una de las comunidades en donde operamos, incorporando innovación y desarrollo integral de las mismas a través de la creación de valor de largo plazo.”*

Todos los hoteles de la Cadena se han construido y operan bajo estándares ambientales, de bienestar social y seguridad ocupacional a nivel nacional e internacional. Algunas de las certificaciones y reconocimientos más importantes que ha obtenido Hoteles City Express incluyen los siguientes:

- *Safehotels Covid Clean*: Certificación independiente basada en las directrices de la Organización Mundial de la Salud que respaldan la confianza y excelencia de los protocolos de bioseguridad implementados en cada una de las propiedades. Esto permitió posicionar a Hoteles City Express como la primera cadena hotelera a nivel mundial en recibir esta distinción, además de obtener el sello de certificación SafeTravels, otorgada por el Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC, por sus siglas en inglés).
- *Certificación LEED-EB-O&M*: Otorgada por el Consejo de Edificios Verdes de Estados Unidos (USGBC). A la fecha de este reporte, los hoteles del portafolio que han obtenido esta certificación son: LEED Oro para los hoteles City Express by Marriott Reynosa, City Express by Marriott Saltillo y City Express by Marriott León, LEED Plata para los hoteles City Express by Marriott San Luis Potosí, City Express by Marriott Puebla Centro, City Express by Marriott Monterrey Santa Catarina, City Express by Marriott Playa del Carmen, City Express by Marriott Puebla Angelópolis, City Express by Marriott Los Mochis y City Express by Marriott Cd. Juárez. Certificación LEED para City Express by Marriott Guadalajara, City Express by Marriott Irapuato y City Express by Marriott Querétaro.
- *EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)*: Sistema de certificación creado por la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial. Hoteles City Express fue la primera compañía en el mundo en recibir la certificación de edificio ecológico EDGE por su Hotel City Express by Marriott Villahermosa. Adicionalmente, esta certificación también la han recibido los hoteles City Express Plus by Marriott Santa Fe, City Express by Marriott Durango, City Express by Marriott Querétaro Jurica, City Express by Marriott Costa Rica y City Express Suites by Marriott Santa Fe. En el mes de enero del 2015, obtuvimos tres certificaciones adicionales en los hoteles City Express Junior by Marriott Ciudad del Carmen, City Express Junior by Marriott Irapuato Norte y City Express by Marriott Puebla Autopista, con ahorros estimados en comparación con propiedades similares de 50% en energía, 45% en el uso de agua y 36% en eficiencia de materiales para la construcción.

- Distintivo Hotel Hidro Sustentable: Reconocimiento otorgado por los miembros de la Alianza por la Sustentabilidad Hídrica en el Turismo, que incentiva las mejores prácticas ambientales en el uso y cuidado del agua, así como la aplicación de normatividad mexicana. Hoteles City Express ha obtenido el galardón por renovación en cuatro hoteles: City Express Plus by Marriott EBC Reforma, City Express by Marriott Mérida, City Express by Marriott Villahermosa y City Express by Marriott Paraíso.
- Distintivo "S" Garantía de Sostenibilidad: La Secretaría de Turismo en colaboración con EarthCheck y Rainforest Alliance reconocen a Hoteles City Express por sus prácticas sostenibles bajo los criterios establecidos por la Organización Mundial de Turismo (OMT). Son ocho hoteles los que cuentan con este reconocimiento: City Express by Marriott Mérida, City Express Suites by Marriott Puebla Autopista, City Express by Marriott San Luis Potosí Zona Universitaria, City Express by Marriott Irapuato, City Express Suites by Marriott Anzures, City Express by Marriott Manzanillo, City Express by Marriott Cananea y City Express by Marriott Zacatecas.
- Distintivo Empresa Socialmente Responsable: Distintivo otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía, por medio del cual reconoce a Hoteles City Express por noveno año consecutivo como una de las empresas mejor evaluadas en Gobierno Corporativo, calidad de vida en la empresa, compromiso ambiental y vinculación social.
- Adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas: A través de esta adhesión, la Compañía se une a un esfuerzo global de compromiso con diez principios universalmente aceptados en los ámbitos de derechos humanos, estándares laborales, protección del medio ambiente y lucha contra la corrupción.
- Adhesión al Código de Conducta Nacional para la protección de las Niñas, Niños y Adolescentes en el Sector de Viajes y el Turismo: Actualmente, Hoteles City Express cuenta con 125 propiedades que han firmado e implementado el código de conducta, comprometiéndose a desarrollar acciones para prevenir la explotación sexual y laboral de niñas, niños y adolescentes en el sector turístico.
- Hoteles City Express, sigue formando parte del Ranking Súper Empresas, publicado por la revista Expansión. Esta distinción destaca a la Compañía como una de las organizaciones donde todos quieren trabajar y que mantiene un esfuerzo continuo en fortalecer su cultura y clima organizacional. Adicionalmente, por tercer año consecutivo, es reconocida como una Súper Empresa para Mujeres al fomentar la equidad e igualdad de género.
- La Compañía participa en el cuestionario de CDP (Disclosure Insight Action) – Cambio climático, teniendo una posición en el nivel "C" donde retoma su proceso de gestión y sensibilización sobre los impactos en temas de cambio climático.
- Además, Hoteles City Express forma parte de un grupo de empresas mexicanas pioneras en firmar la Declaración de Glasgow sobre la Acción Climática en el

Turismo, una iniciativa que tiene el compromiso mundial de reducir a la mitad las emisiones para el 2030 y alcanzar el cero neto en emisiones antes del 2050.

Impacto City, es la plataforma que alberga los programas y acciones sostenibles que la Compañía realiza para cuidar el entorno, generar valor a la sociedad y aumentar el bienestar económico de las comunidades donde está presente.

En cuanto a sus iniciativas, Hoteles City Express se enfoca en proyectos de alto impacto, concentrando sus esfuerzos en apoyar iniciativas relacionadas con emprendimiento y vinculación social que generan beneficios sostenibles y de largo plazo.

Una iniciativa en este frente corresponde al programa de inclusión laboral y contratación de personal con discapacidad auditiva que se inició en el norte del país, que se ha extendido a 62 hoteles del portafolio.

En 2023, la Compañía destinó una inversión social de \$4.8 millones de pesos. De este total, el 60% se asignó en especie mediante la donación de 1,922 noches de hospedaje a diversas organizaciones de la sociedad civil, para continuar con proyectos de alto impacto. El 40% restante se destinó como inversión económica en acciones enfocadas en nuestro programa de diversidad e inclusión laboral, el voluntariado #ApoyemosGuerrero y programa de compensación de emisiones. Recalcamos que todas las iniciativas de Impacto City contribuyen significativamente a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 y que se suman a una acción global para acabar con la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas disfruten de paz y prosperidad.

Durante el 1T23, Hoteles City obtuvo el Distintivo "Éntrale 2023", por parte de la Alianza por la Inclusión Laboral de Personas con Discapacidad, como resultado de su trabajo y compromiso en 2022 para promover la inclusión de personas con discapacidad en la Compañía. Adicionalmente, recibe el certificado HRC EquidadMX 2023 de la Fundación Human Rights Campaign, por adoptar acciones contra la discriminación e implementar estrategias en capacitación y entrenamiento LGBTQ+ y crear un ambiente de trabajo más incluyente.

En lo que corresponde al 2T23 y en el marco del Día Mundial del Medio Ambiente, Hoteles City lanzó su informe de sostenibilidad 2022, reconociendo que los principales logros reflejados son las alianzas estratégicas con más de 20 organizaciones e instituciones que trabajan en beneficio del medio ambiente y la sociedad, logrando impactar a más de 73,800 personas en diversas localidades donde tiene presencia.

Durante el 4T23, Hoteles City reforzó su compromiso ambiental sumando a su portafolio de acciones una iniciativa que ayudará a compensar hasta el 40% de las emisiones generadas por la Compañía en el 2022, mediante la conservación y restauración de ecosistemas ubicados en el corredor Selva Maya en la zona de Quintana Roo.

En el 4T23, la Compañía realizó por cuarto año consecutivo su programa de voluntariado ambiental, teniendo la participación de más de 900 voluntarios de 100 hoteles y sumando a esta iniciativa a 16 entidades de gobierno, lo que permitió contribuir en la recolección de 3.8 toneladas de residuos y la restauración y recuperación de parques y zonas verdes en diversas comunidades. Esta iniciativa fue reconocida por la organización ECOPI, Arte y Conciencia A.C., con el Galardón Cladodio, reconocimiento que se otorga al alto gremio de marcas que se suman al movimiento de voluntades y mejoras por el medio ambiente.

En este mismo periodo, y como parte de su compromiso social, Hoteles City Express se unió al movimiento #ApoyemosGuerrero con la donación de 6.8 toneladas de víveres entregados a 1,100 familias afectadas por el Huracán Otis en 35 comunidades de Guerrero.

Para mayor información sobre las iniciativas de Hoteles City Express en esta materia, favor de consultar la siguiente dirección:

<http://www.hstay.com/inversionistas/sostenibilidad>

**Datos de la Conferencia Virtual:**

Hoteles City Express llevará a cabo una conferencia virtual para comentar estos resultados, a continuación, se presentan los datos de la misma:

**Fecha:** jueves, 29 de febrero del 2024  
**Hora:** 11:00 am hora del Este / 10:00 am hora de la Ciudad de México  
**Teléfonos:** 1-312-626 6799 (Chicago) / 1-346-248-7799 (Houston) /  
 1-646-558-8656 (Houston)  
 +52 558 659 6002 (México) / +52 554 161 4288 (México)  
 +52 554 169 6929 (México)

**Para unirse a este webinar por teléfono:**

1. Marque uno de los números nacionales o internacionales.
2. Introduzca el ID del webinar **(825 4214 1032)**, seguido de #.
3. Si la reunión aún no ha comenzado, pulse # para esperar.
4. Se le pedirá que introduzca su ID de participante único. Pulse # para saltar.

**Para participar en línea, favor de registrarse con anticipación al webinar en el siguiente link:**

**Webinar:** [https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN\\_ZYwPtKscQtCpY0InNDKHcA](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_ZYwPtKscQtCpY0InNDKHcA)

**Sobre Hoteles City Express:**

Hoteles City Express considera ser el propietario, operador y desarrollador de hoteles de servicios limitados líder en México en términos de número de hoteles, número de cuartos, presencia geográfica, participación de mercado e ingresos. Fundada en 2002, Hoteles City Express se especializa en ofrecer alojamiento cómodo y seguro, de alta calidad, y a precios accesibles, a través de una cadena de hoteles de servicios limitados orientados a los viajeros de negocios de origen nacional principalmente. Con 152 hoteles ubicados en México, Costa Rica, Colombia y Chile, Hoteles City Express opera cinco marcas distintas: City Express by Marriott, City Express Plus by Marriott, City Express Suites by Marriott, City Express Junior by Marriott y City Centro by Marriott, con el fin de atender diferentes segmentos del mercado en el que se enfoca. En junio de 2013, Hoteles City Express completó su oferta pública inicial de acciones y comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "HCITY", así mismo, el 8 de septiembre de 2014 Hoteles City Express completó una oferta pública subsecuente de acciones con el objetivo de acelerar su crecimiento en nuevos hoteles en los próximos años. Durante el 2021, se llevó a cabo el proceso de aumento de capital accionario mediante la emisión de acciones ordinarias por un monto aproximado de \$290.0 millones de pesos. Asimismo, durante el 2023, Hoteles City anunció el inicio de una Relación Estratégica con Marriott International, la cual incluyó la venta de sus 5 marcas por un monto de \$100.0 millones de dólares.

HCITY cuenta con cobertura formal, notas y acercamientos de análisis por parte de las siguientes instituciones financieras y analistas: Bank of America Merrill Lynch (Carlos Peyrelongue), J.P. Morgan (Adrián Huerta), Morgan Stanley (Nikolaj Lippman), Signum Research (Armando Rodríguez) y Monex (Brian Rodríguez).

Para mayor información, favor de visitar nuestra página web: <http://www.hstay.com/inversionistas>

**Nota Legal:**

La información que se presenta en este informe contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (conjuntamente, la "Compañía"), las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para la Compañía. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la Compañía sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos factores podrían causar que los resultados, desempeño o logros actuales de la Compañía sean materialmente diferentes respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logro de la Compañía que pudiera ser incluido, en forma expresa o implícita, dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones generales económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que la Compañía hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la estrategia de negocios y otros factores varios. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquéllos descritos en el presente como anticipados, estimados o esperados. La Compañía no pretende y no asume obligación alguna de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.

-Tablas Financieras Siguen-

Estado de Resultados Consolidado

Estado de Resultados Consolidado (Miles de Pesos)	4T23	4T22	4T23 vs 4T22	12M23	12M22	12M23 vs 12M22
			% Variación			% Variación
Ingresos Totales						
Ingresos por operación hotelera	918,141	870,686	5.5%	3,421,289	2,986,722	14.5%
Ingresos por administración de hoteles	24,464	55,460	(55.9%)	122,883	189,806	(35.3%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>942,605</b>	<b>926,146</b>	<b>1.8%</b>	<b>3,544,172</b>	<b>3,176,528</b>	<b>11.6%</b>
Costos y gastos						
Costos y gastos por operación hotelera <sup>(1)</sup>	551,980	479,645	15.1%	2,047,097	1,739,517	17.7%
Administración y ventas	61,547	111,612	(44.9%)	451,611	470,897	(4.1%)
Depreciación y amortización <sup>(2)</sup>	110,090	103,002	6.9%	422,323	483,473	(12.6%)
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>723,617</b>	<b>694,259</b>	<b>4.2%</b>	<b>2,921,031</b>	<b>2,693,888</b>	<b>8.4%</b>
Gastos por apertura de nuevos hoteles	1,722	824	109.0%	4,196	1,847	127.2%
<b>Total</b>	<b>1,722</b>	<b>824</b>	<b>109.0%</b>	<b>4,196</b>	<b>1,847</b>	<b>127.2%</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>217,266</b>	<b>231,063</b>	<b>(6.0%)</b>	<b>618,946</b>	<b>480,793</b>	<b>28.7%</b>
Margen de Operación (%)	23.0%	24.9%	(1.9 pps)	17.5%	15.1%	2.4 pps
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>329,078</b>	<b>334,888</b>	<b>(1.7%)</b>	<b>1,045,465</b>	<b>966,113</b>	<b>8.2%</b>
Margen de EBITDA Ajustado (%)	34.9%	36.2%	(1.3 pps)	29.5%	30.4%	(0.9 pps)
<b>EBITDA</b>	<b>327,356</b>	<b>334,064</b>	<b>(2.0%)</b>	<b>1,041,269</b>	<b>964,266</b>	<b>8.0%</b>
Margen de EBITDA (%)	34.7%	36.1%	(1.4 pps)	29.4%	30.4%	(1.0 pps)
Intereses ganados	(13,188)	(23,956)	(45.0%)	(93,204)	(69,196)	34.7%
Intereses pagados <sup>(3)</sup>	144,244	199,789	(27.8%)	711,452	682,996	4.2%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(2,271)	5,727	NM	24,190	(40,464)	NM
Resultado cambiario neto	(1,937)	8,428	NM	25,038	38,725	(35.3%)
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>126,848</b>	<b>189,988</b>	<b>(33.2%)</b>	<b>667,475</b>	<b>612,061</b>	<b>9.1%</b>
Utilidad Antes de Impuestos	90,418	41,075	120.1%	(48,530)	(131,269)	(63.0%)
Impuestos a la utilidad	(67,300)	(61,202)	10.0%	(39,511)	(56,699)	(30.3%)
Utilidad del período por operaciones discontinuas	(100,625)	0	NM	1,114,082	84,390	12.2x
<b>Utilidad Neta del Período</b>	<b>57,093</b>	<b>102,277</b>	<b>(44.2%)</b>	<b>1,105,063</b>	<b>9,821</b>	<b>111.5x</b>
Utilidad Neta Mayoritaria	(17,630)	77,526	(122.7%)	1,093,230	35,067	30.2x

(1) Incluye un beneficio de \$20.7 millones en el 4T23 y \$82.7 millones acumulado del año por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

(2) Incluye depreciación incremental por \$11.3 millones en el 4T23 y \$45.0 millones acumulado del año por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

(3) Incluye costo financiero incremental por \$7.2 millones en el 4T23 y \$28.7 millones acumulado del año por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

Estados de Posición Financiera Consolidada

Estado de Posición Financiera Consolidado <i>(Miles de Pesos)</i>	Al 31 de Diciembre del 2023	Al 31 de Diciembre de 2022	Al 31 de Diciembre del 2023 vs Al 31 de Diciembre de 2022
			% Variación
Efectivo y equivalentes en efectivo	1,009,640	916,831	10.1%
Cuentas por cobrar, neto	191,069	154,730	23.5%
Impuestos por recuperar	272,459	282,410	(3.5%)
Pagos anticipados	92,257	99,315	(7.1%)
Instrumentos Financieros Derivados	5,146	4,708	9.3%
<b>Total Activos Circulantes</b>	<b>1,570,571</b>	<b>1,457,994</b>	<b>7.7%</b>
Propiedad, planta y equipo Neto	11,460,436	11,573,050	(1.0%)
Derecho de Uso (neto de amortización)	240,900	270,625	(11.0%)
Inversiones en Fideicomiso	36,603	36,603	0.0%
Depósitos en garantía	2,898	2,898	0.0%
Otros activos	71,800	72,186	(0.5%)
Instrumentos financieros derivados	36,303	66,160	(45.1%)
Impuestos a la Utilidad Diferidos	316,861	333,494	(5.0%)
<b>Total Activos no Circulantes</b>	<b>12,165,801</b>	<b>12,355,016</b>	<b>(1.5%)</b>
<b>Total Activo</b>	<b>13,736,372</b>	<b>13,813,010</b>	<b>(0.6%)</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	245,954	649,954	(62.2%)
Proveedores	173,222	111,075	56.0%
Otros Impuestos y Gastos Acumulados	372,782	244,924	52.2%
Impuestos a la utilidad por pagar	266,563	28,504	835.2%
Beneficios a los empleados	59,067	38,016	55.4%
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables CP	60,453	53,980	12.0%
<b>Total Pasivos Circulantes</b>	<b>1,178,041</b>	<b>1,126,453</b>	<b>4.6%</b>
Préstamos de instituciones financieras	4,040,643	4,748,712	(14.9%)
Ingresos diferidos	0	31,450	(100.0%)
Otros Pasivos	67,169	381,804	(82.4%)
Beneficios a los empleados	76,409	5,268	1350.6%
Impuestos diferidos	31,132	44,268	(29.7%)
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables	252,463	297,633	(15.2%)
<b>Total Pasivos no Circulantes</b>	<b>4,467,815</b>	<b>5,509,136</b>	<b>(18.9%)</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>5,645,856</b>	<b>6,635,589</b>	<b>(14.9%)</b>
<b>Capital contable</b>			
<b>Participación Controladora</b>			
Capital social	5,944,037	6,068,347	(2.0%)
Resultado de ejercicios anteriores	1,390,302	398,625	248.8%
Otros Resultados Integrales	(367,597)	(404,656)	(9.2%)
<b>Total de la Participación Controladora</b>	<b>6,966,742</b>	<b>6,062,316</b>	<b>14.9%</b>
Participación no controladora	1,123,774	1,115,105	0.8%
<b>Total del Capital Contable</b>	<b>8,090,515</b>	<b>7,177,421</b>	<b>12.7%</b>
<b>Total Pasivo + Capital</b>	<b>13,736,372</b>	<b>13,813,010</b>	<b>(0.6%)</b>

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados (Miles de Pesos)	4T23	4T22	12M23	12M22
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	90,418	41,073	(48,530)	(131,269)
<b>Actividades de Operación</b>				
Operaciones Discontinuas	0	0	0	(47,700)
Depreciación	110,089	103,003	422,323	483,474
Deterioro de valor reconocido en el resultado	0	0	0	0
Costo por baja de activo fijo	46,008	2,330	62,707	35,668
Intereses a favor	(13,187)	(23,955)	(93,204)	(69,196)
Intereses a cargo	144,245	199,789	711,452	682,996
Valuación de instrumentos financieros derivados	3,084	3,830	28,194	(41,418)
Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones	(1,397)	(11,667)	(9,111)	2,287
Fluctuación en cambios devengada no realizada	(18,205)	28,316	(42,922)	31,484
	<b>361,055</b>	<b>342,717</b>	<b>1,030,909</b>	<b>946,325</b>
<b>Movimientos en Capital de Trabajo:</b>				
Cuentas por cobrar	(5,367)	(64,067)	(36,339)	(11,971)
Impuestos por recuperar	(10,361)	(13,994)	9,951	90,173
Pagos anticipados, neto	42,064	33,317	7,058	25,151
Cuentas por pagar a proveedores	20,818	15,660	62,147	2,363
Gastos acumulados, otros e impuestos por pagar	(290,379)	64,295	(218,228)	170,564
Beneficios a los empleados	84,600	20,573	91,120	1,948
Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados	18,902	(17,115)	(77,596)	(73,565)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>221,332</b>	<b>381,385</b>	<b>869,022</b>	<b>1,150,988</b>
<b>Actividades de Inversión:</b>				
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades	(184,695)	(79,855)	(518,037)	(227,829)
Ingreso por venta de terreno	0	0	0	33,950
Ingreso por venta de marca	(47,858)	0	1,604,860	0
Venta de Participación en Subsidiarias	19,000	0	88,855	258,216
Otros activos	681	(678)	386	(1,252)
Intereses cobrados	13,188	23,955	93,204	69,196
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(199,684)</b>	<b>(56,578)</b>	<b>1,269,268</b>	<b>132,281</b>
<b>Actividades de Financiamiento:</b>				
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	6,275	(13,954)	13,016	0
Aportaciones de accionistas minoritarios	(222)	3,027	72,913	58,554
Dividendos pagados a accionistas minoritarios	0	(4,286)	0	(4,286)
Recompra de acciones	(35,196)	(122,034)	(137,326)	(122,034)
Intereses pagados	(140,386)	(205,484)	(685,105)	(686,833)
Comisiones Bancarias	1	0	(33,001)	0
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	60,682	0	155,682	288,000
Préstamos bancarios a corto plazo y prepagos a largo plazo pagados	(102,874)	(47,995)	(1,227,925)	(805,041)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	0	13,123	0	13,123
Obtención (pagos) de préstamos de socios netos	(39,274)	(38,628)	(39,274)	(38,628)
Pago de pasivos por derecho de uso por arrendamiento	(84,431)	(77,584)	(84,431)	(77,584)
Adquisiciones de participación no controladora	(37,500)	0	(132,401)	0
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>	<b>(372,925)</b>	<b>(493,815)</b>	<b>(2,097,852)</b>	<b>(1,374,729)</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(351,277)	(169,008)	40,438	(91,459)
Efectivo al principio del periodo	1,292,460	1,093,979	916,831	989,951
Efecto por tipo de cambio en saldos de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión	68,457	(8,140)	52,371	18,339
<b>Efectivo al Final del Periodo</b>	<b>1,009,640</b>	<b>916,831</b>	<b>1,009,640</b>	<b>916,831</b>

**Inventario de Hoteles**

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
1	Saltillo	City Express	Propio	may-03	120	Coahuila
2	San Luis	City Express	Propio	jul-03	120	San Luis Potosí
3	Monterrey Santa Catarina	City Express	Propio	oct-03	105	Nuevo León
4	Querétaro	City Express	Propio	nov-03	121	Querétaro
5	León	City Express	Propio	dic-03	120	Guanajuato
					<b>2003</b>	<b>586</b>
6	Anzures	City Express Suites	Arrendado	abr-04	26	Ciudad de México
7	Puebla	City Express	Propio	may-04	124	Puebla
8	Nuevo Laredo	City Express	Administrado	ago-04	107	Tamaulipas
9	Ciudad Juárez	City Express	Propio	oct-04	114	Chihuahua
10	Irapuato	City Express	Propio	nov-04	104	Guanajuato
					<b>2004</b>	<b>1,061</b>
11	Reynosa	City Express	Propio	feb-05	104	Tamaulipas
12	Cancun	City Express	Arrendado	mar-05	128	Quintana Roo
13	Tuxtla Gutiérrez	City Express	Administrado	dic-05	124	Chiapas
14	Querétaro	City Express Suites	Propio	dic-05	45	Querétaro
					<b>2005</b>	<b>1,462</b>
15	Chihuahua	City Express	Administrado	mar-06	104	Chihuahua
16	Guadalajara	City Express Plus	Propio	jul-06	145	Jalisco
17	Tampico	City Express	Coinversión	nov-06	124	Tamaulipas
18	Mexicali	City Express	Propio	dic-06	117	Baja California
19	Toluca	City Express	Propio	dic-06	141	Estado de México
					<b>2006</b>	<b>2,093</b>
20	EBC Reforma	City Express	Propio	ene-07	70	Ciudad de México
21	Hermosillo	City Express	Coinversión	abr-07	120	Sonora
22	Celaya	City Express	Arrendado	may-07	104	Guanajuato
23	Insurgentes Sur	City Express Plus	Propio	jul-07	159	Ciudad de México
24	Tepozotlán	City Express	Arrendado	dic-07	109	Estado de México
					<b>2007</b>	<b>2,655</b>
25	Toluca	City Express Junior	Arrendado	feb-08	106	Estado de México
26	Mazatlán	City Express	Administrado	jun-08	110	Sinaloa
27	Lázaro Cárdenas	City Express	Propio	nov-08	119	Michoacán
28	Puebla Angelópolis	City Express	Propio	nov-08	117	Puebla
29	Tijuana Río	City Express	Administrado	dic-08	131	Baja California
30	Silao	City Express	Propio	dic-08	121	Guanajuato
31	Toluca	City Express Suites	Propio	dic-08	91	Estado de México
32	Monterrey Aeropuerto	City Express	Propio	dic-08	166	Nuevo León
					<b>2008</b>	<b>3,616</b>
33	El Angel	City Express Plus	Propio	ene-09	137	Ciudad de México
34	Mexicali	City Express Junior	Propio	feb-09	104	Baja California
35	Tula	City Express	Administrado	mar-09	103	Hidalgo
36	Los Mochis	City Express	Propio	jun-09	124	Sinaloa
37	Zacatecas	City Express	Administrado	jun-09	109	Zacatecas
38	Tijuana Otay	City Express Junior	Administrado	jun-09	134	Baja California
39	Veracruz	City Express	Arrendado	sep-09	124	Veracruz
40	Saltillo Sur	City Express	Propio	dic-09	107	Coahuila
41	Cancun	City Express Junior	Arrendado	nov-09	106	Quintana Roo
					<b>2009</b>	<b>4,664</b>
42	Guadalajara Periférico Sur	City Express Junior	Arrendado	feb-10	107	Jalisco
43	Ciudad Juárez	City Express Junior	Propio	mar-10	128	Chihuahua
44	Nogales	City Express	Propio	nov-10	109	Sonora
45	San Luis Univ.	City Express	Coinversión	dic-10	109	San Luis Potosí
					<b>2010</b>	<b>5,117</b>

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
46	Minatitlán	City Express	Coinversión	mar-11	109	Veracruz
47	Mérida	City Express	Coinversión	abr-11	124	Yucatán
48	Torreón	City Express	Administrado	may-11	115	Coahuila
49	Culiacan	City Express	Coinversión	jun-11	133	Sinaloa
50	Veracruz	City Express Junior	Arrendado	jul-11	104	Veracruz
51	Aguascalientes	City Express	Propio	ago-11	123	Aguascalientes
52	Playa del Carmen	City Express	Propio	sep-11	135	Quintana Roo
53	Puebla Autopista	City Express	Coinversión	oct-11	108	Puebla
54	Tuxtla Gutierrez	City Express Junior	Arrendado	oct-11	106	Chiapas
55	Manzanillo	City Express	Propio	nov-11	116	Colima
56	Ciudad del Carmen	City Express	Coinversión	dic-11	129	Campeche
2011					6,419	
57	Ciudad Obregon	City Express	Propio	ene-12	120	Sonora
58	Campeche	City Express	Propio	abr-12	110	Campeche
59	Villahermosa	City Express	Propio	jul-12	155	Tabasco
60	Queretaro Jurica	City Express	Coinversión	sep-12	135	Querétaro
61	Durango	City Express	Coinversión	oct-12	120	Durango
62	San José	City Express	Propio	nov-12	134	Costa Rica
63	Xalapa	City Express	Administrado	dic-12	126	Veracruz
64	Tijuana Insurgentes	City Express	Propio	dic-12	127	Baja California
2012					7,446	
65	Chetumal	City Express	Arrendado	mar-13	109	Quintana Roo
66	Santa fe	City Express Plus	Coinversión	jun-13	159	Ciudad de México
67	Santa fe	City Express Suites	Coinversión	ago-13	39	Ciudad de México
68	Oaxaca	City Express	Administrado	oct-13	103	Oaxaca
69	Salina Cruz	City Express	Administrado	oct-13	116	Oaxaca
70	Patio Universidad	City Express Plus	Propio	dic-13	124	Ciudad de México
71	La Paz	City Express	Propio	dic-13	124	Baja California Sur
72	Puebla Autopista	City Express Junior	Coinversión	dic-13	113	Puebla
73	Cali	City Express Plus	Propio	dic-13	127	Colombia
74	Cananea	City Express	Coinversión	dic-13	98	Sonora
75	Irapuato Norte	City Express	Coinversión	dic-13	122	Guanajuato
2013					8,680	
76	Cd. Del Carmen Isla de Tris	City Express Junior	Administrado	feb-14	109	Campeche
77	Cd. Del Carmen Aeropuerto	City Express Junior	Coinversión	feb-14	124	Campeche
78	Tehuacan	City Express	Administrado	mar-14	108	Puebla
79	Paraíso	City Express	Coinversión	may-14	108	Tabasco
80	Monterrey Norte	City Express	Administrado	ago-14	115	Nuevo León
81	Plaza Central	City Express	Arrendado	sep-14	135	Ciudad de México
82	Puebla Autopista	City Express Suites	Propio	sep-14	72	Puebla
83	Apizaco	City Express	Administrado	sep-14	104	Tlaxcala
84	Cd Victoria	City Express	Administrado	oct-14	108	Tamaulipas
85	Monterrey Nuevo Sur	City Express Plus	Propio	dic-14	138	Nuevo León
86	Matamoros	City Express	Propio	dic-14	113	Tamaulipas
87	Salamanca	City Express	Propio	dic-14	113	Guanajuato
88	Villahermosa	City Express Junior	Propio	dic-14	136	Tabasco
2014					10,163	
89	Los Cabos	City Express Plus	Propio	abr-15	135	Baja California Sur
90	Los Cabos	City Express Suites	Propio	abr-15	28	Baja California Sur
91	Tuxpan	City Express	Administrado	jul-15	108	Veracruz
92	Guadalajara Palomar	City Express Plus	Propio	jul-15	113	Jalisco
93	Guadalajara Aeropuerto	City Express	Administrado	nov-15	118	Jalisco
94	Piedras Negras	City Express	Propio	dic-15	113	Coahuila
95	Periférico Sur Talpan	City Express Plus	Propio	dic-15	137	Ciudad de México
96	Monterrey San Jerónimo	City Express Plus	Propio	dic-15	149	Nuevo León
97	Playa del Carmen	City Express Suites	Propio	dic-15	56	Quintana Roo
98	Silao	City Express Suites	Propio	dic-15	58	Guanajuato
2015					11,178	

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
99	Aguascalientes Centro	City Express Junior	Administrado	abr-16	66	Aguascalientes
100	CDMX Aeropuerto	City Express	Administrado	abr-16	98	Ciudad de México
101	San Luis Potosí Centro	City Express Junior	Propio	abr-16	128	San Luis Potosí
102	CDMX Alameda	City Express	Administrado	jul-16	112	Ciudad de México
103	Reynosa Aeropuerto	City Express	Propio	jul-16	113	Tamaulipas
104	Tijuana	City Express Suites	Administrado	jul-16	79	Baja California
105	Santiago Aeropuerto	City Express	Propio	ago-16	142	Santiago, Chile
106	Toluca Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	sep-16	92	Estado de México
107	Rosarito	City Express	Propio	sep-16	113	Baja California
108	Mundo E	City Express Plus	Arrendado	dic-16	144	Estado de México
109	Bogotá Aeropuerto	City Express Plus	Propio	dic-16	120	Bogotá, Colombia
110	Bogotá Aeropuerto	City Express Junior	Propio	dic-16	116	Bogotá, Colombia
111	CDMX La Raza	City Express	Propio	dic-16	127	Ciudad de México
112	Mérida Altabrisa	City Express Junior	Coinversión	dic-16	106	Yucatán
113	Querétaro Torre II	City Express Suites	Propio	dic-16	44	Querétaro
114	CDMX	City Centro	Arrendado	dic-16	44	Ciudad de México
2016					12,822	
115	Celaya Galerías	City Express	Administrado	ene-17	127	Guanajuato
116	San Luis Potosí Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	may-17	122	San Luis Potosí
117	Puebla Angelópolis	City Express junior	Propio	jul-17	122	Puebla
118	Altamira	City Express	Coinversión	jul-17	127	Tamaulipas
	Mérida (Ampliación)	City Express	Coinversión	jul-17	42	Yucatán
119	Puerto Vallarta	City Express Plus	Propio	jul-17	126	Jalisco
120	Medellín	City Express Plus	Propio	sep-17	141	Medellín, Colombia
121	Tuxtpec	City Express junior	Administrado	sep-17	105	Oaxaca
122	Tijuana Otay	City Express	Administrado	dic-17	120	Baja California
123	León Centro de Convenciones	City Express junior	Coinversión	dic-17	137	Guanajuato
124	Monterrey Lindavista	City Express	Administrado	dic-17	130	Nuevo León
125	Oaxaca	City Centro	Coinversión	dic-17	103	Oaxaca
126	León Centro de Convenciones	City Express Plus	Coinversión	dic-17	132	Guanajuato
2017					14,356	
127	Tepic	City Express	Administrado	ene-18	125	Nayarit
128	Comitán	City Express	Administrado	abr-18	105	Chiapas
129	Gustavo Baz	City Express	Administrado	jun-18	125	Ciudad de México
130	Cancun Aeropuerto	City Express Plus	Coinversión	oct-18	120	Quintana Roo
131	Cancun Aeropuerto	City Express Suites	Coinversión	oct-18	63	Quintana Roo
132	Interlomas	City Express Plus	Propio	nov-18	141	Estado de México
133	Tampico	City Express Plus	Coinversión	nov-18	122	Tamaulipas
134	CDMX Sullivan	City Express Junior	Propio	dic-18	96	CDMX
135	Mérida	City Express Plus	Coinversión	dic-18	135	Yucatán
136	Ensenada	City Express	Administrado	dic-18	127	Baja California
137	Ensenada	City Express Plus	Coinversión	dic-18	134	Baja California
138	Tijuana	City Express Plus	Propio	dic-18	156	Baja California
2018					15,805	
139	CDMX Talpan	City Express	Administrado	feb-19	96	CDMX
140	Tapachula	City Express	Propio	mar-19	117	Chiapas
141	CDMX La Villa	City Express	Administrado	abr-19	106	CDMX
142	San Luis Potosí	City Centro	Propio	nov-19	70	San Luis Potosí
2019					16,194	
143	Ce Guaymas	City Express	Propio	ene-20	114	Sonora
144	Mexicali	City Express Plus	Propio	feb-20	146	Baja California
145	Hermosillo Expo	City Express	Administrado	ago-20	124	Sonora
146	Caborca	City Express	Administrado	dic-20	101	Sonora
2020					16,679	
147	San Luis Potosí	City Express Plus	Coinversión	may-21	139	San Luis Potosí
148	Lagos de Moreno	City Express	Administrado	jul-21	121	Jalisco
2021					16,939	
149	Monterrey Universidad	City Express	Propio	may-22	147	Nuevo León
2022					17,086	
150	Guadalajara Providencia	City Express Plus	Propio	feb-23	150	Jalisco
151	Mazatlán	City Express Plus	Administrado	feb-23	130	Sinaloa
152	Cancún Aeropuerto	City Express	Coinversión	dic-23	137	Quintana Roo
2023					17,503	

-Estados Financieros Proforma-

Estado de Resultados Consolidado Proforma

Para mayor información en relación con las bases de preparación de los estados financieros y la descripción de la transacción, favor de consultar los estados financieros consolidados proforma auditados al y por los períodos de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, e informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes del 14 de octubre de 2022 disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y la Emisora en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y <http://www.hstay.com/inversionistas>

Estado de Resultados Consolidado (Miles de Pesos)	12M23	12M23 Proforma	Ajustes Proforma	12M22	12M22 Proforma	Ajustes Proforma
<b>Ingresos Totales</b>						
Ingresos por operación hotelera	3,421,289	3,424,591	3,302	2,986,722	2,997,262	10,540
Ingresos por administración de hoteles	122,883	79,180	(43,703)	189,806	70,234	(119,573)
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,544,172</b>	<b>3,503,771</b>	<b>(40,401)</b>	<b>3,176,528</b>	<b>3,067,495</b>	<b>(109,032)</b>
<b>Costos y gastos</b>						
Costos y gastos por operación hotelera <sup>(1)</sup>	2,047,097	2,113,998	66,902	1,739,517	1,936,684	197,167
Administración y ventas	451,611	423,257	(28,354)	470,897	411,380	(59,517)
Depreciación y amortización <sup>(2)</sup>	422,323	422,323	0	483,473	483,473	0
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>2,921,031</b>	<b>2,959,578</b>	<b>38,547</b>	<b>2,693,888</b>	<b>2,831,538</b>	<b>137,650</b>
Gastos por apertura de nuevos hoteles	4,196	4,196	0	1,847	1,847	0
Utilidad en venta de intangible	0	0	0	0	1,786,150	1,786,150
<b>Total</b>	<b>4,196</b>	<b>4,196</b>	<b>0</b>	<b>1,847</b>	<b>(1,784,303)</b>	<b>(1,786,150)</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>618,946</b>	<b>539,997</b>	<b>(78,948)</b>	<b>480,793</b>	<b>2,020,261</b>	<b>1,539,468</b>
Margen de Operación (%)	17.5%	15.4%	(2.1%)	15.1%	65.9%	50.7%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1,045,465</b>	<b>966,516</b>	<b>(78,948)</b>	<b>966,113</b>	<b>2,505,581</b>	<b>1,539,468</b>
Margen de EBITDA Ajustado (%)	29.5%	27.6%	(1.9%)	30.4%	81.7%	51.3%
<b>EBITDA</b>	<b>1,041,269</b>	<b>962,320</b>	<b>(78,948)</b>	<b>964,266</b>	<b>2,503,734</b>	<b>1,539,468</b>
Margen de EBITDA (%)	29.4%	27.5%	(1.9%)	30.4%	81.6%	51.3%
Intereses ganados	(93,204)	(104,634)	(11,431)	(69,196)	(171,521)	(102,325)
Intereses pagados <sup>(3)</sup>	711,452	684,886	(26,566)	682,996	602,192	(80,805)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	24,190	24,190	0	(40,463)	(40,463)	0
Resultado cambiario neto	25,038	25,037	(1)	38,725	38,725	0
<b>Gastos Financieros</b>	<b>667,475</b>	<b>629,479</b>	<b>(37,997)</b>	<b>612,061</b>	<b>428,932</b>	<b>(183,129)</b>
Utilidad Antes de Impuestos	(48,530)	(89,481)	(40,952)	(131,269)	1,591,328	1,722,597
Impuestos a la utilidad	(39,511)	(39,511)	0	(56,699)	277,277	333,977
Utilidad neta por operaciones discontinuas	1,114,082	1,114,082	(0)	84,390	84,390	0
<b>Utilidad Neta del Periodo</b>	<b>1,105,063</b>	<b>1,064,111</b>	<b>(40,952)</b>	<b>9,821</b>	<b>1,398,441</b>	<b>1,388,621</b>
Utilidad Neta Mayoritaria	1,093,230	1,052,277	(40,954)	35,067	1,423,687	1,388,620

Estados de Posición Financiera Consolidada Proforma

Estado de Posición Financiera Consolidado	Al 31 de Diciembre del 2023	Al 30 de Septiembre de 2023 Proforma	Ajuste Proforma	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2022 Proforma	Ajuste Proforma
<i>(Miles de Pesos)</i>						
Efectivo y equivalentes en efectivo	1,009,640	1,064,968	55,327	916,831	2,059,040	1,142,209
Cuentas por cobrar, neto	191,069	147,366	(43,703)	154,730	35,157	(119,573)
Impuestos por recuperar	272,459	272,459	0	282,410	265,380	(17,029)
Pagos anticipados	92,257	92,257	0	99,315	99,315	0
Activos Disponibles para la Venta	0	0	0	0	0	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	4,708	4,708	0
Otras cuentas por cobrar	5,146	5,146	0	0	0	0
<b>Total Activos Circulantes</b>	<b>1,570,571</b>	<b>1,582,195</b>	<b>11,624</b>	<b>1,457,994</b>	<b>2,463,601</b>	<b>1,005,607</b>
Propiedad, planta y equipo Neto	11,460,436	11,460,436	0	11,573,050	11,573,050	0
Derecho de Uso (neto de amortización)	240,900	240,900	0	270,625	270,625	0
Inversiones en Fideicomiso	36,603	36,603	0	36,603	36,603	0
Depósitos en garantía	2,898	2,898	0	2,898	2,898	0
Otros activos	71,799	71,799	0	72,185	72,186	1
Instrumentos financieros derivados	36,303	36,303	0	66,160	66,159	(1)
Impuestos a la Utilidad Diferidos	316,861	316,861	0	333,494	333,494	0
<b>Total Activos no Circulantes</b>	<b>12,165,801</b>	<b>12,165,800</b>	<b>(1)</b>	<b>12,355,015</b>	<b>12,355,015</b>	<b>0</b>
<b>Total Activo</b>	<b>13,736,372</b>	<b>13,747,996</b>	<b>11,624</b>	<b>13,813,009</b>	<b>14,818,616</b>	<b>1,005,607</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>						
<b>Pasivo circulante:</b>						
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	245,954	245,954	0	649,954	649,954	0
Proveedores	173,222	225,799	52,576	111,075	264,471	153,396
Otros Impuestos y Gastos Acumulados	372,782	372,781	(1)	244,923	244,923	0
Impuestos a la utilidad por pagar	266,563	266,563	0	28,504	286,407	257,903
Beneficios a los empleados	59,067	59,067	0	38,016	75,154	37,138
Pasivo por derecho de uso	60,453	60,453	0	53,980	53,980	0
<b>Total Pasivos Circulantes</b>	<b>1,178,041</b>	<b>1,230,618</b>	<b>52,577</b>	<b>1,126,453</b>	<b>1,574,890</b>	<b>448,437</b>
Préstamos de instituciones financieras	4,040,643	4,040,643	0	4,748,712	3,948,712	(800,000)
Pasivos Contractuales	0	0	0	31,450	0	(31,450)
Otros Pasivos	67,169	67,168	(1)	381,803	381,803	0
Beneficios a los empleados	76,409	76,409	0	5,268	5,268	0
Impuestos diferidos	31,132	31,132	0	44,268	44,268	0
Pasivo por derecho de uso	252,463	252,463	0	297,633	297,633	0
<b>Total Pasivos no Circulantes</b>	<b>4,467,815</b>	<b>4,467,815</b>	<b>0</b>	<b>5,509,134</b>	<b>4,677,684</b>	<b>(831,450)</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>5,645,856</b>	<b>5,698,432</b>	<b>52,576</b>	<b>6,635,587</b>	<b>6,252,573</b>	<b>(383,014)</b>
<b>Capital contable</b>						
<b>Participación Controladora</b>						
Capital social	5,944,037	5,944,037	0	6,068,347	6,068,347	0
Resultado de ejercicios anteriores	1,390,302	1,349,350	(40,952)	398,625	1,787,246	1,388,621
Otros Resultados Integrales	(367,597)	(367,597)	0	(404,656)	(404,656)	0
<b>Total de la Participación Controladora</b>	<b>6,966,742</b>	<b>6,925,789</b>	<b>(40,953)</b>	<b>6,062,316</b>	<b>7,450,937</b>	<b>1,388,621</b>
Participación no controladora	1,123,774	1,123,774	0	1,115,105	1,115,105	0
<b>Total del Capital Contable</b>	<b>8,090,515</b>	<b>8,049,563</b>	<b>(40,952)</b>	<b>7,177,422</b>	<b>8,566,042</b>	<b>1,388,621</b>
<b>Total Pasivo + Capital</b>	<b>13,736,372</b>	<b>13,747,996</b>	<b>11,624</b>	<b>13,813,009</b>	<b>14,818,616</b>	<b>1,005,607</b>