

## Promotora de Hoteles Norte 19 Anuncia Resultados del Segundo Trimestre del 2024

Ciudad de México, 17 de julio del 2024 – Promotora de Hoteles Norte 19 S.A.B. de C.V. (BMV: HCITY) (“Norte 19” o “la Compañía”), da a conocer sus resultados correspondientes al Segundo Trimestre del 2024 (“2T24”). 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 (2T24)

- A nivel portafolio, la Tarifa Promedio Diaria (“ADR”) presentó un incremento de 9.6%, mientras que la Tarifa Efectiva (“RevPAR”) aumentó 10.1%, ambos en comparación con el 2T23, alcanzando \$1,316 y \$742 pesos, respectivamente. La ocupación del portafolio se ubicó en 56.4%.
- Los Ingresos Totales alcanzaron \$974.3 millones, representando un incremento de 11.3% respecto al mismo trimestre del 2023.
- La Utilidad de Operación fue de \$152.9 millones en el 2T24, un incremento de 20.8% en comparación con la utilidad de \$126.6 millones reportada en el mismo trimestre del año anterior.
- El EBITDA y EBITDA Ajustado registraron niveles de \$257.2 millones y \$258.1 millones, respectivamente, en comparación con los \$230.8 millones y \$231.2 millones registrados durante el 2T23. El EBITDA Ajustado tuvo un incremento de 11.7% con respecto al año anterior y un margen de 26.5%. Es importante destacar que, en el 2T23, la Compañía continuó recibiendo ingresos por honorarios cobrados por las marcas.
- La Utilidad Neta del periodo fue de \$54.3 millones comparada con la utilidad de \$1,135.7 millones del mismo trimestre del año anterior derivado de la venta de las marcas. Sin incluir la venta de las marcas, la utilidad neta al 2T23 habría presentado una pérdida de \$92.1 millones, lo que hace notable el cambio de una pérdida a una utilidad año contra año.
- Al cierre del trimestre, el portafolio contaba con 152 hoteles, 1 hotel más que el mismo trimestre del año anterior. El número de cuartos en operación al 2T24 alcanzó un total de 17,533, es decir, 166 cuartos más que los 17,367 que estuvieron en operación al cierre del 2T23.



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	2T24	2T23	2T24 vs 2T23		6M24	6M23	6M24 vs 6M23	
				% Variación				% Variación
<b>Estadísticas Operativas del Portafolio</b>								
Número de Hoteles al Final del Período	152	151		0.7%	152	151		0.7%
Número de Cuartos al Final del Período	17,533	17,367		1.0%	17,533	17,367		1.0%
Número de Cuartos Noche Instalados	1,588,340	1,583,894		0.3%	3,181,065	3,151,674		0.9%
Número de Cuartos Noche Ocupados	895,535	888,710		0.8%	1,757,229	1,724,887		1.9%
Ocupación Promedio (%)	56.4%	56.1%		0.3 pps	55.2%	54.7%		0.5 pps
ADR(\$)	1,316	1,201		9.6%	1,304	1,199		8.7%
RevPAR(\$)	742	674		10.1%	720	656		9.7%
<b>Información Financiera Consolidada (Miles de Pesos)</b>								
Ingresos Totales	974,317	875,037		11.3%	1,899,077	1,715,317		10.7%
Utilidad de Operación	152,942	126,625		20.8%	266,936	286,388		(6.8%)
Margen de Utilidad de Operación (%)	15.7%	14.5%		1.2 pps	14.1%	16.7%		(2.6 pps)
EBITDA Ajustado	258,131	231,161		11.7%	483,213	496,820		(2.7%)
Margen de EBITDA Ajustado (%)	26.5%	26.4%		0.1 pps	25.4%	29.0%		(3.5 pps)
EBITDA	257,220	230,758		11.5%	481,975	494,451		(2.5%)
Margen de EBITDA (%)	26.4%	26.4%		0.0 pps	25.4%	28.8%		(3.4 pps)
Utilidad Neta	54,291	1,135,726		(95.2%)	21,040	1,086,552		(98.1%)
Margen de Utilidad Neta (%)	5.6%	129.8%		(124.2 pps)	1.1%	63.3%		(62.2 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 Norte 19:**

“Durante la primera mitad del año, hemos continuado con la consolidación y recuperación de ciertos canales de distribución y segmentos que tuvieron contratiempos durante la transición y conexión con Marriott. Hemos observado una mejora sustancial en el canal de voz (“contact center”) y en el segmento de convenios corporativos y locales, con volúmenes similares a los observados previo a la conexión con Marriott y con potencial de mejorar la tarifa. Sin embargo, el canal digital ha duplicado el volumen de reservaciones gracias al mayor alcance del sitio web de Marriott y al cambio de preferencias de nuestros huéspedes hacia el uso de canales digitales. Durante el trimestre, a nivel cadena, logramos incrementar la tarifa en 9.6% año contra año a \$1,316 pesos, con una ocupación del 56.4%.

En cuanto a las diferentes áreas de negocio, hemos observado avances importantes y, a partir de ello, enfocaremos nuestra estrategia y crecimiento en un modelo “asset light”, aprovechando las oportunidades del mercado para cada una de las cuatro unidades que componen el negocio: i) activos hoteleros, ii) operación y administración de hoteles, iii) desarrolladora y; iv) plataforma de tecnología.

Desde el punto de vista de los activos hoteleros, continuaremos optimizando el portafolio incrementando tanto la tarifa como la ocupación en las plazas con potencial de mejora. Aprovecharemos las sinergias de nuestra relación estratégica con Marriott para mejorar la rentabilidad y el retorno sobre la inversión de nuestros activos. Durante el trimestre, el portafolio presentó un incremento en el EBITDA de 13.2% año contra año, alcanzando \$260.8 millones de pesos, con un margen de 27.5%.

Continuaremos analizando la venta de activos no estratégicos, principalmente en el mercado privado, con el objetivo de reducir el apalancamiento por debajo de 3.0x Deuda Neta a EBITDA en el mediano plazo. Reduciremos la velocidad de crecimiento en activos con recursos propios y analizaremos la opción de, por primera vez en la historia de la Compañía, pagar dividendos a nuestros inversionistas en 2025 con el flujo de caja sobrante.

En el negocio de operación y administración de hoteles, seguimos observando una tendencia positiva y de recuperación en utilidades. Esperamos continuar creciendo a través de contratos de operación con terceros. Recientemente, nos certificamos para operar multi-marcas de diferentes categorías y segmentos, obteniendo autorización de cadenas como Choice, IHG, Hilton, Wyndham, Marriott y Accor.

Por otro lado, el área de desarrollo ha jugado un papel muy relevante en el crecimiento de nuestra Compañía. Buscaremos apalancarnos de nuestra experiencia y conocimiento para aprovechar oportunidades que se presentan. Al igual que la operadora, la desarrolladora podrá prestar servicios a diferentes inversionistas, tanto de la cartera de City Express como de otras marcas hoteleras, para crear conceptos y marcas, y llevar a cabo el "project management" de la construcción, asegurando que los hoteles se construyan en tiempo, costo, y calidad.

Desde nuestros inicios, en Norte 19 hemos invertido en distintos "start-ups" relacionados con el sector de hospitalidad, lo que nos ha permitido diseñar nuestra plataforma de tecnología y distribución a un menor costo. Actualmente, están vinculados más de 26 mil cuartos (incluidos los más de 17 mil que operamos) a la plataforma, y nuestro objetivo es ampliar el mercado para digitalizar hoteles independientes y diferentes cadenas. En México, existen más de 800 mil cuartos, de los cuales solamente el 35% están afiliados a una cadena. Por ello, estamos reprogramando nuestros sistemas de tecnología para adaptarlos al mercado actual a través de una suite hotelera llamada "Stackup", que estará disponible como *Software as a Service* a finales de este año.

Esta plataforma de distribución contará con diferentes módulos que estamos desarrollando y adaptando en conjunto con Amazon Web Services, incluyendo un *Channel Manager*, *Yield Management*, *CRM (Customer Relationship Manager)*, *E-learning*, entre otros. En paralelo a lo anterior, nuestro *Channel Manager* (medio de conexión de un hotel con una OTA) está siendo desarrollado para ser utilizado como un estándar o un producto preferente por diversas agencias de viaje.

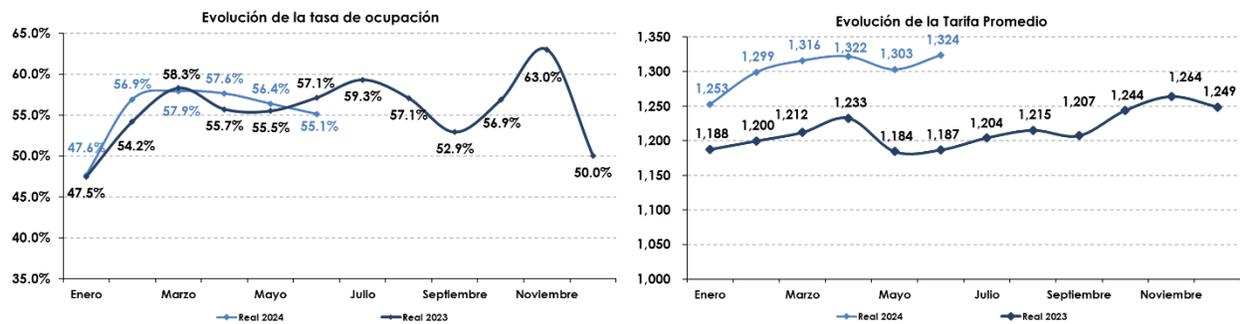
En conclusión, nuestra visión es ser reconocidos globalmente como una empresa dedicada a ofrecer soluciones integrales para la inversión, desarrollo y administración del negocio hotelero. Creceremos nuestros negocios alternos, aprovechando las oportunidades del mercado, manteniendo un desapalancamiento ordenado y una estrategia "asset light" que diversifica el riesgo hacia mercados internacionales. A partir del próximo trimestre, proporcionaremos más detalles de cada una de nuestras cuatro divisiones de negocio, para que inversionistas y analistas tengan mayor visibilidad del desempeño y el potencial de cada división. Estamos convencidos de que esta nueva etapa nos llevará a nuevos horizontes y brindará nuevas oportunidades de crecimiento para la Compañía."

### Estadísticas Operativas: Portafolio de Hoteles

Durante el trimestre, el portafolio registró aumentos en ocupación y tarifa promedio, lo que resultó en un incremento de 10.1% en RevPAR en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Las regiones donde más destacó el incremento en el RevPAR fueron la Noreste, Metropolitana y Centro Occidente del país, con aumentos del 19.4%, 17.1% y 11.2% respectivamente, del 2T23 al 2T24.

Durante el 2T24, el ADR mostró un incremento de 9.6% año contra año, alcanzando \$1,316 pesos, la tarifa más alta en la historia de la Compañía. Como resultado, el RevPAR se ubicó en un total de \$742 pesos a nivel portafolio.

### Indicadores Mensuales y Recuperación de Ocupación y Tarifa

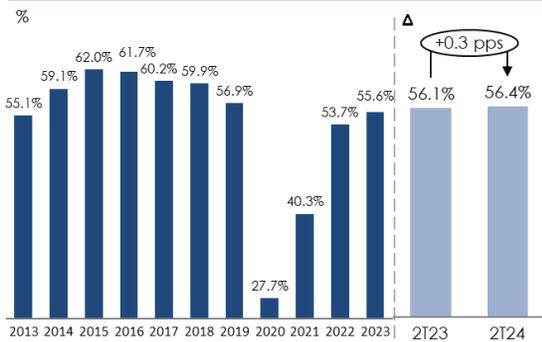


\*Las ocupaciones consideran el total de hoteles abiertos al cierre de cada periodo.

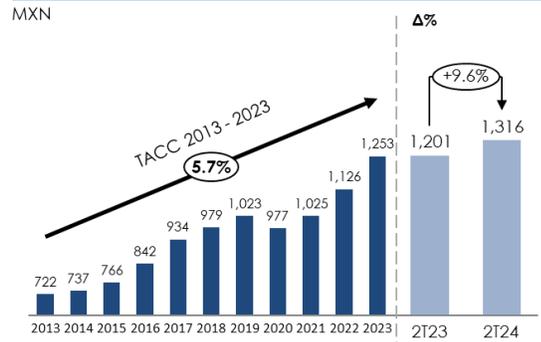
Durante el trimestre, mantuvimos una estrategia de maximización de la tarifa efectiva (RevPAR). Durante el año, se ha enfatizado el incremento en la tarifa promedio con el fin de alcanzar la inflación acumulada que se ha observado en el año. Esta estrategia nos permitió incrementar el RevPAR en 10.1% año contra año y así aumentar los ingresos, aprovechando las oportunidades existentes en plazas donde los hoteles pueden incrementar sus tarifas promedio y seguir siendo competitivos frente a otros hoteles que forman parte de sus plazas.

## Comparativo de Estadísticas Operativas

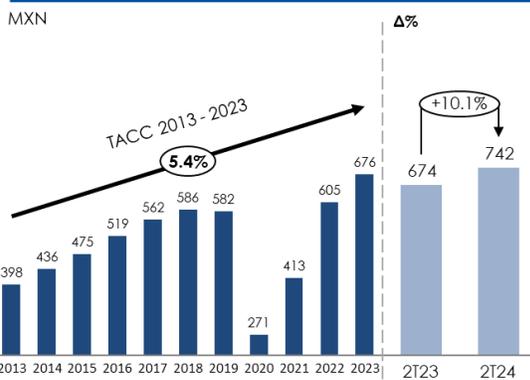
Ocupación del Portafolio de Hoteles



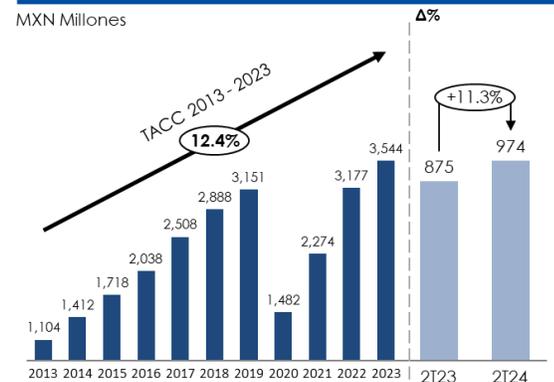
ADR del Portafolio de Hoteles



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, Norte 19 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 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 2T24, la Compañía contaba con un portafolio de 146 Hoteles Establecidos y 6 Hoteles No Establecidos.

Hoteles Establecidos	2T24	2T23	Variación 2T24 vs 2T23	6M24	6M23	Variación 6M24 vs 6M23
Número de Propiedades	146	144	1.4%	146	144	1.4%
Número de Cuartos	16,708	16,455	1.5%	16,708	16,455	1.5%
Ocupación	56.8%	57.2%	(0.4 pps)	55.8%	55.8%	(0.0 pps)
ADR (\$)	1,312	1,196	9.6%	1,299	1,196	8.6%
RevPAR (\$)	745	684	8.9%	725	668	8.5%

La ocupación de los hoteles establecidos se ubicó en 56.8%, 0.4 puntos porcentuales por encima del portafolio total de hoteles.

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

Norte 19 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)	2T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
			% Variación			% Variación
Operación Hotelera	949,627	841,592	12.8%	1,858,298	1,635,389	13.6%
Administración de Hoteles	185,377	179,560	3.2%	312,685	396,391	(21.1%)
<b>Total</b>	<b>1,135,004</b>	<b>1,021,152</b>	<b>11.1%</b>	<b>2,170,983</b>	<b>2,031,780</b>	<b>6.9%</b>

Durante el trimestre, los Ingresos del segmento de Operación Hotelera aumentaron 12.8%, pasando de \$841.6 millones en el 2T23 a \$949.6 millones en el 2T24. Como mencionamos anteriormente, algunos canales y segmentos se han recuperado, optimizando la tarifa y los ingresos hoteleros.

Los Ingresos por Administración de Hoteles incrementaron 3.2% año contra año, al pasar de \$179.6 millones en el 2T23 a \$185.4 millones en el 2T24. Como se comentó anteriormente, durante el segundo trimestre del 2023 todavía percibimos un mes de ingresos correspondientes a la franquicia. Por lo tanto, este es el último trimestre con un comparativo desigual para la operadora.

Los Ingresos Totales de los segmentos combinados aumentaron 11.1%, al pasar de \$1,021.2 millones en el 2T23 a \$1,135.0 millones en el 2T24. Este incremento se logró gracias a nuestros esfuerzos de maximización de rendimiento del portafolio hotelero.

Con el objetivo de demostrar el potencial del inventario hotelero de la Compañía, Norte 19 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 2T24	Portafolio FSTAY	Portafolio No FSTAY	Total Operación Hotelera	Honorarios por Admon.	Total No IFRS	Eliminaciones IFRS	Total IFRS
Hoteles	42	72	114	152	152		152
Habitaciones	4,980	8,303	13,283	17,533	17,533		17,533
Ocupación	61.0%	52.5%	55.7%	56.4%	56.4%		56.4%
ADR	1,351	1,312	1,328	1,316	1,316		1,316
RevPAR	824	689	740	742	742		742
Ingresos Totales	388,859	560,767	949,627	185,377	1,135,004	(160,687)	974,317
Costos y gastos generales	(271,058)	(416,860)	(687,918)	(188,956)	(876,874)	160,687	(716,186)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>117,802</b>	<b>143,907</b>	<b>261,709</b>	<b>(3,579)</b>	<b>258,131</b>	<b>0</b>	<b>258,131</b>
Margen	30.3%	25.7%	27.6%	(1.9%)	22.7%		26.5%
Otros costos y gastos no recurrentes	0	(911)	(911)	0	(911)	0	(911)
<b>EBITDA</b>	<b>117,802</b>	<b>142,996</b>	<b>260,798</b>	<b>(3,579)</b>	<b>257,220</b>	<b>0</b>	<b>257,220</b>
Margen	30.3%	25.5%	27.5%	(1.9%)	22.7%		26.4%
Depreciación	(42,725)	(61,553)	(104,278)	0	(104,278)	0	(104,278)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>75,077</b>	<b>81,444</b>	<b>156,520</b>	<b>(3,579)</b>	<b>152,942</b>	<b>0</b>	<b>152,942</b>
Margen	19.3%	14.5%	16.5%	(1.9%)	13.5%		15.7%

La ocupación del portafolio FSTAY fue de 61.0%, comparado con 52.5% del Portafolio No FSTAY, 8.5 puntos porcentuales por encima. Por su lado, la tarifa promedio del Portafolio FSTAY resultó 3.0% mayor a la tarifa de \$1,312 del Portafolio No FSTAY, mientras que el RevPAR presenta una variación de 19.6% a favor del Portafolio FSTAY.

El margen EBITDA Ajustado del Portafolio FSTAY resultó 4.8 puntos porcentuales mayor con respecto al Portafolio No FSTAY.

Destacamos los esfuerzos de la Compañía para mejorar la rentabilidad de sus actividades de operación y administración hotelera. En comparación con el mismo trimestre del año anterior, el EBITDA ajustado incrementó 13.2% y el margen subió de 27.5% a 27.6%, un incremento de 10 puntos base.

Es importante destacar que, a nivel de flujo de efectivo, la Compañía ha recuperado los más de 140 millones de pesos en EBITDA que se dejaron de percibir tras la venta de las marcas, correspondientes al flujo proveniente de los fees de franquicia. Esto se logró en un periodo de 13 meses, en comparación con los 15 a 18 meses estimados inicialmente. Este logro reafirma nuestro compromiso de entregar resultados en línea con la guía proporcionada al momento de cerrar la transacción.

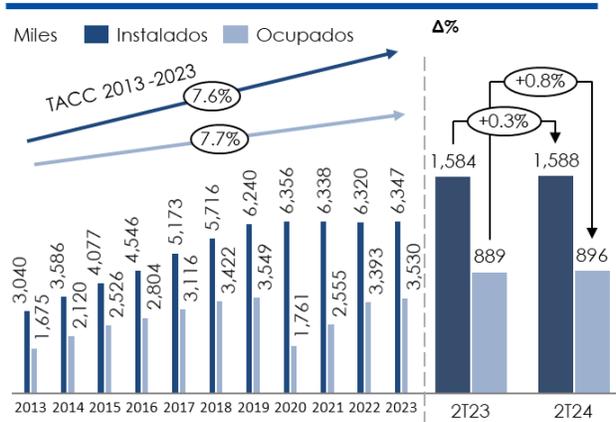
### Resultados Financieros Consolidados (Cifras IFRS)

Resumen de Estado de Resultados (Miles de Pesos)	2T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
			% Variación			% Variación
Cuartos en Operación	17,533	17,367	1.0%	17,533	17,367	1.0%
Cuartos Noche Instalados	1,588,340	1,583,894	0.3%	3,181,065	3,151,674	0.9%
Cuartos Noche Ocupados	895,535	888,710	0.8%	1,757,229	1,724,887	1.9%
Ingresos por Operación Hotelera	949,627	841,593	12.8%	1,858,298	1,635,389	13.6%
Ingresos por Administración	24,690	33,444	(26.2%)	40,779	79,928	(49.0%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>974,317</b>	<b>875,037</b>	<b>11.3%</b>	<b>1,899,077</b>	<b>1,715,317</b>	<b>10.7%</b>
Utilidad de Operación	152,942	126,625	20.8%	266,936	286,388	(6.8%)
Margen de Utilidad de Operación (%)	15.7%	14.5%	1.2 pps	14.1%	16.7%	(2.6 pps)
EBITDA Ajustado	258,131	231,161	11.7%	483,213	496,820	(2.7%)
Margen EBITDA Ajustado(%)	26.5%	26.4%	0.1 pps	25.4%	29.0%	(3.6 pps)
EBITDA	257,220	230,758	11.5%	481,975	494,451	(2.5%)
Margen EBITDA (%)	26.4%	26.4%	0.0 pps	25.4%	28.8%	(3.4 pps)
Utilidad Neta	54,291	1,135,726	(95.2%)	21,040	1,086,552	(98.1%)
Margen de Utilidad Neta(%)	5.6%	129.8%	(124.2 pps)	1.1%	63.3%	(62.2 pps)

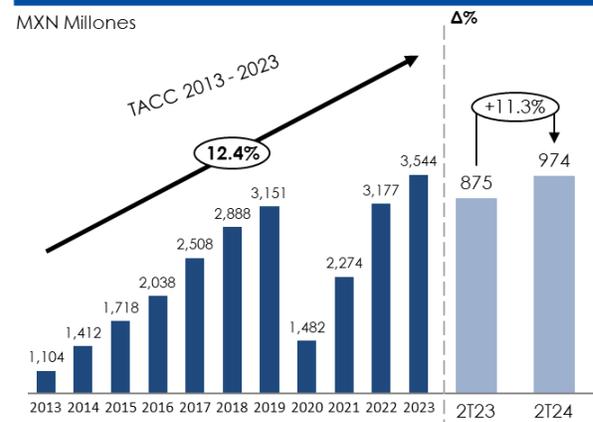
## Ingresos

Durante el 2T24, los Ingresos Totales presentaron un incremento de 11.3%, al pasar de \$875.0 millones en el 2T23 a \$974.3 millones en el 2T24. Como mencionamos anteriormente, la Compañía ha enfocado sus esfuerzos en incrementar la tarifa promedio en todo el portafolio para maximizar el rendimiento de cada hotel.

Cuartos Noche Instalados y Ocupados



Ingresos Totales Consolidados



## Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Totales aumentaron 9.7% año contra año, pasando de \$748.0 millones en el 2T23 a \$820.5 millones en el 2T24. Sin embargo, este aumento es menor que el incremento en los ingresos, que fue 11.3%.

El incremento se debió principalmente a los costos de operación hotelera, que aumentaron un 22.1% en comparación con el trimestre del año anterior. Esto se debe principalmente al aumento en la nómina y a algunos gastos necesarios para mantener los estándares de los hoteles.

Los Gastos de Administración y Ventas disminuyeron 26.9% respecto al mismo trimestre del año anterior, situándose en \$104.2 millones, debido a los ajustes en el personal tras la venta de la marca.

## Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación del Segundo Trimestre de 2024 fue de \$152.9 millones, en comparación con una utilidad de \$126.6 millones reportada en el 2T23. El aumento en la utilidad se debe principalmente al incremento en los ingresos y a los ahorros en gastos impulsados por las sinergias estratégicas de la Compañía.

### EBITDA y EBITDA Ajustado

El EBITDA fue de \$257.2 millones, mientras que el EBITDA Ajustado fue de \$258.1 millones en el 2T24. Esto representó un incremento en el EBITDA y el EBITDA Ajustado de 11.5% y 11.7%, respectivamente, contra el mismo trimestre del 2023 manteniendo un margen de 26.5% en el EBITDA Ajustado, a pesar de la reducción en ingresos por honorarios de la operadora. Por otro lado, el gasto por apertura de nuevos hoteles aumentó a \$0.9 millones en el trimestre, debido a la apertura del hotel City Express Plus by Marriott Monterrey Centro.

#### EBITDA Ajustado



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. Norte 19 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 Norte 19 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 \$133.0 millones en el 2T24, como resultado del refinanciamiento, la contratación de coberturas de tasa de interés y prepago del crédito sindicado, en el cual obtuvimos mejores términos y condiciones. Durante el trimestre, la Compañía realizó prepagos a varios de los créditos contratados por un monto aproximado de \$14.7 millones y amortizaciones por \$41.9 millones, lo que contribuyó a la reducción de los intereses. El costo neto de financiamiento<sup>1</sup> disminuyó 16.3%, pasando de \$166.8 millones en el 2T23 a \$139.6 millones en el 2T24.

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

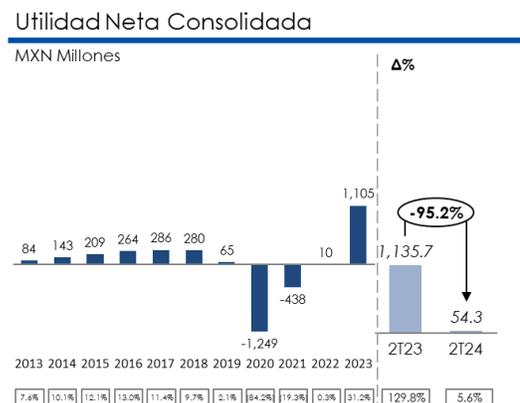
El resultado cambiario neto al 2T24 presentó una pérdida de \$8.2 millones, derivada de la valuación de las participaciones de capital de nuestras subsidiarias en el extranjero, principalmente por la apreciación de las monedas en Colombia y en Costa Rica. Cabe destacar que este efecto no implica una salida de efectivo.

La Compañía tiene contratados instrumentos financieros derivados para protegerse ante cambios en las tasas de interés. Al 30 de junio del 2024, se tienen once coberturas con distintos bancos que cubren un monto de \$3,890.4 millones de pesos, lo cual representa el 91.1% de la deuda total. Con estas coberturas, la Compañía tiene topada la tasa ponderada que paga por sus créditos en México a 9.3% más un *spread* promedio de 2.3%.

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.

### Utilidad Neta

La Utilidad Neta del 2T24 fue de \$54.3 millones, comparada con \$1,135.7 millones que se reportó en el mismo trimestre del año anterior debido a los ingresos por la venta de las marcas. Sin embargo, si no se considera la utilidad por la venta de las marcas, la utilidad neta pasó de una pérdida de \$92.1 millones en el 2T23 a una utilidad de \$54.3 millones en el 2T24. Este resultado refuerza la estrategia de la Compañía de generar utilidad neta positiva mediante la combinación de mayores ingresos y menores gastos operativos y financieros. La Utilidad Neta Mayoritaria registró una ganancia de \$50.2 millones.



### Posición Financiera y Apalancamiento

Resumen de Posición Financiera (Miles de Pesos)	Al 30 de Junio del 2024	Al 31 de Diciembre de 2023	Al 30 de Junio del 2024 vs Al 31 de Diciembre de 2023 % Variación
Caja, Bancos e Inversiones	620,587	1,009,640	(38.5%)
Deuda Financiera <sup>1</sup>	4,297,335	4,253,265	1.0%
<b>Deuda Neta</b>	<b>3,676,749</b>	<b>3,243,625</b>	<b>13.4%</b>

1. No incluye intereses por pagar por \$29.6 millones al 30 de junio del 2024 y por \$33.3 millones al 31 de diciembre del 2023.

Al cierre del 2T24, la Compañía contaba con \$620.6 millones en Efectivo y Equivalentes, lo que representa una disminución de 38.5% comparado al cierre del 31 de diciembre del 2023. Esta disminución se debe principalmente al pago de los impuestos por la venta de las marcas, así como la inversión para la puesta en marcha del hotel City Express Plus by Marriott Monterrey Centro, la construcción de un hotel en Tijuana y las remodelaciones en distintos hoteles. Durante el trimestre, recomparamos alrededor de \$1.7 millones de pesos en acciones de la Compañía.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar aumentó 1.0% en comparación con el cierre de diciembre del 2023, cerrando el trimestre en \$4,297.3 millones. De este monto, \$326.9 millones tienen vencimiento en los próximos 12 meses y \$56.3 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el 2T24, la Compañía realizó pagos de amortizaciones por \$56.6 millones y disposiciones por \$130.0 millones.

La deuda neta aumentó en 13.4%, pasando de \$3,243.6 millones al 31 de diciembre del 2023 a \$3,676.7 millones al 30 de junio del 2024. Este incremento se debe al pago realizado por la Compañía en los impuestos de la venta de las marcas y las obras en proceso durante el trimestre.

Al 30 de junio del 2024, Norte 19 tenía una razón de Deuda Financiera Total entre Activos Totales de 30.9%.

Adicionalmente, en el 4T23, Norte 19 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 Norte 19.

**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 \$1,130.8 millones. Durante el trimestre, la inversión en construcción correspondiente al hotel CP by Marriott Monterrey Centro pasó de estar registrada en las obras en proceso al Activo Fijo en producción.

Por su parte, los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente \$12,261.4 millones. Sobre el portafolio que conforman los activos productivos al cierre del 2T24, 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 2T24, Norte 19 tuvo Flujo Neto Negativo de Actividades de Operación de \$118.6 millones, principalmente debido al pago de impuestos de la venta de las marcas. También invirtió \$153.6 millones en la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo, y mejoras a propiedades arrendadas, entre otros, en comparación con los \$127.3 millones en el 2T23. Esto se debe a la construcción del hotel CP by Marriott Monterrey Centro y del hotel Ce by Marriott Tijuana El Florido. Asimismo, la Compañía ha comenzado un proceso de inversión en la remodelación de un grupo selecto de hoteles y en CapEx de mantenimiento conforme a los requerimientos de cada hotel. Finalmente, la Compañía tuvo Flujos Negativos Netos de Financiamiento por \$40.1 millones, en contraste con los flujos negativos de \$1,124.9 millones registrados en el 2T23 que incluye el prepago de \$800.0 millones. Destacamos la disminución de los intereses pagados en comparación con el mismo trimestre del año anterior con una reducción del 23.5%, en parte también por la reducción en la tasa de interés, donde la TIE 28 días pasó de 11.4925% al 2T23 a 11.24% en el 2T24.

Durante el 2T24, la Compañía dispuso de su fondo de recompra de acciones, donde adquirió 399,663 acciones.

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.

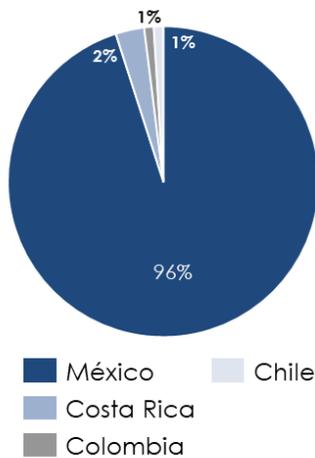
**Portafolio de Activos Hoteleros**

A la fecha del reporte, Norte 19 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:

**Portafolio de Hoteles por Ubicación Geográfica**

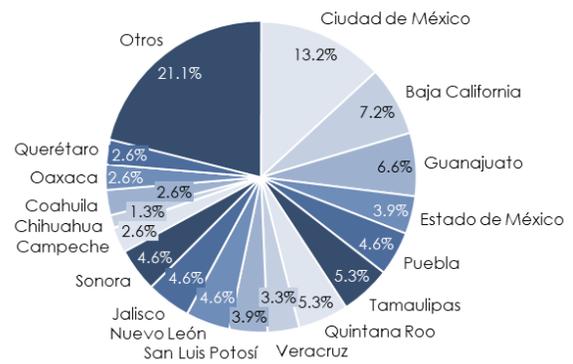
**Por País**

Información a la fecha del reporte



**México**

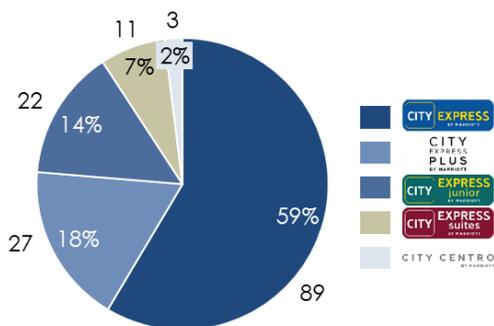
Información a la fecha del reporte



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

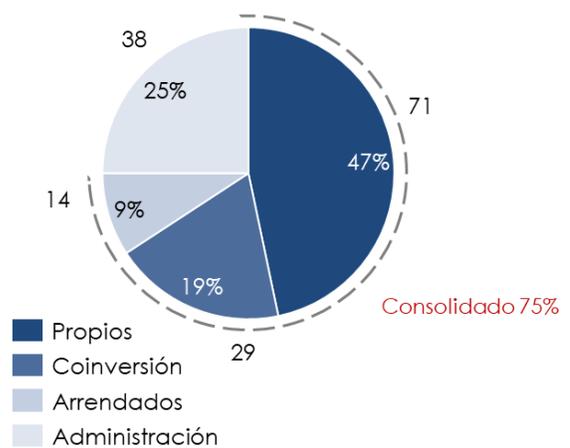
**Portafolio de Hoteles por Marca**

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.

Norte 19 cuenta con un plan de desarrollo enfocado en plazas con dinámicas de mercado atractivas y generadores de demanda sólidos. 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
147	1	CP San Luis Potosí	City Express Plus by Marriott	Coinversión	2T21	139	San Luis Potosí	Abierto
148	2	Ce Lagos de Moreno	City Express by Marriott	Administración	3T21	121	Jalisco	Abierto
149	3	Ce Monterrey Universidad	City Express by Marriott	Propio	2T22	147	Monterrey	Abierto
150	4	CP Guadalajara Providencia	City Express Plus by Marriott	Propio	1T23	150	Jalisco	Abierto
151	5	CP Mazatlán	City Express Plus by Marriott	Administración	1T23	130	Sinaloa	Abierto
152	6	Ce Cancún Aeropuerto	City Express by Marriott	Coinversión	4T23	137	Quintana Roo	Abierto
153	7	CP Monterrey Centro	City Express Plus by Marriott	Propio	2T24	140	Monterrey	Abierto
154	8	Ce Tijuana El Florido	City Express by Marriott	Coinversión	4T24	123	Baja California	En Construcción
155	9	CP Mérida Siglo XXI	City Express Plus by Marriott	Coinversión	-	136	Yucatán	Diferido
156	10	Ce CDMX Anzures	City Express by Marriott	Propio	-	112	Ciudad de México	Diferido
157	11	Ce Guadalajara Chapalita	City Express by Marriott	Coinversión	-	148	Jalisco	Diferido
158	12	CP Guadalajara La Minerva	City Express Plus by Marriott	Propio	-	162	Jalisco	Diferido
159	13	Ce Guadalajara Centro	City Express by Marriott	Propio	-	113	Jalisco	Diferido
160	14	CC Puebla	City Centro by Marriott	Propio	-	57	Puebla	Diferido
<b>Total</b>						<b>1,815</b>		

## Sostenibilidad Ambiental, Social y Económica

Promotora de Hoteles Norte 19 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 Compañía 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 Promotora de Hoteles Norte 19 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. Lo que le permitió posicionarse como la primera Compañía 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. Promotora de Hoteles Norte 19 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. Las propiedades que han logrado este galardón son: 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 la Compañía por sus prácticas sostenibles bajo los criterios establecidos por la Organización Mundial de Turismo (OMT). Son ocho hoteles los que obtuvieron 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 la Compañía por diez años consecutivos 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:* Por nueve años consecutivos, 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, Promotora de Hoteles Norte 19 cuenta con 121 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.
- Promotora de Hoteles Norte 19, 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, es reconocida como una Súper Empresa para Mujeres al fomentar la equidad 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, Promotora de Hoteles Norte 19 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, Promotora de Hoteles Norte 19 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 70 hoteles del portafolio.

En el 2023, la Compañía destinó una inversión social de \$4.8 millones de pesos. De este total, destinando el 60% 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, y el 40% restante como inversión económica en acciones enfocadas en nuestro programa de diversidad e inclusión laboral, el voluntariado #Apoyemos a Guerrero 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.

En 2024, Promotora de Hoteles Norte 19 ha destinado una inversión social de 6.5 millones de pesos. Con esta inversión, hemos activado diversas acciones que contribuyen significativamente a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030. Estas acciones incluyen la creación de alianzas con organizaciones de alto impacto que benefician a diversas comunidades y 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 2T24 la Compañía, en alianza con CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía) lanzó la convocatoria Huéspedes del Mundo, con el objetivo de atraer a asociaciones de la sociedad civil interesadas en obtener noches de hospedaje para llevar a cabo sus proyectos ambientales y sociales. Con esta acción, se han sumado al portafolio de la estrategia Impacto City 14 organizaciones que trabajan en apego a los Objetivos de Desarrollo Sostenible y que serán beneficiadas durante 2024 con más de 1,000 noches de hospedaje.

En el 2T24, en el marco del Día Mundial del Medio Ambiente, Promotora de Hoteles Norte 19 lanzó su informe de sostenibilidad 2023, donde resaltó su compromiso con la reducción del consumo de agua en un 2.37%. El informe también reconoció sus alianzas estratégicas con más de 20 organizaciones e instituciones que trabajan en beneficio del medio ambiente y la sociedad, logrando impactar a 104,000 personas en diversas localidades donde tiene presencia.

Además, como parte de nuestro pilar ambiental, las propiedades que opera Promotora de Hoteles Norte 19 participan en la Hora del Planeta con diversas acciones que contribuyen a crear consciencia sobre el cambio climático, realizando un apagón voluntario de una hora. Además, se lanzó la convocatoria anual para la participación de colaboradores en el voluntariado ambiental.

Para mayor información sobre las iniciativas de Impacto City – estrategia sostenible de Promotora de Hoteles Norte 19, favor de consultar la siguiente dirección:

<http://www.norte19.com/inversionistas/sostenibilidad>

**Datos de la Conferencia Virtual:**

Promotora de Hoteles Norte 19 llevará a cabo una conferencia virtual para comentar estos resultados, a continuación, se presentan los datos de la misma:

**Fecha:** jueves, 18 de julio del 2024  
**Hora:** 12:00 pm 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 (New York)  
+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 **(853 8745 7597)**, 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\\_DUsNFI5bT1CW-mfd8KQlew#/registration](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_DUsNFI5bT1CW-mfd8KQlew#/registration)

**Sobre Norte 19:**

Norte 19 es una empresa mexicana, que ofrece soluciones integrales para la industria hotelera, dedicada a ofrecer servicios que abarcan desde el diseño y desarrollo de hoteles hasta la operación y gestión de negocios hoteleros de primer nivel. Con una trayectoria de más de dos décadas, Norte 19 se ha destacado por su compromiso con la excelencia en el servicio, la innovación en tecnología y la eficiencia en la operación. Norte 19, opera más de 150 hoteles en México, Colombia, Costa Rica y Chile, estableciendo asociaciones sólidas con marcas reconocidas y adaptándose continuamente a las demandas del mercado. Norte 19 mantendrá la misma clave de pizarra ("HCITY") en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Para mayor información, favor de visitar nuestra página web: <https://www.norte19.com/inversionistas>

**Nota Legal:**

La información que se presenta en este informe contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Promotora de Hoteles Norte 19, 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)	2T24	2T23	2T24 vs 2T23	6M24	6M23	6M24 vs 6M23
			% Variación			% Variación
Ingresos Totales						
Ingresos por operación hotelera	949,627	841,593	12.8%	1,858,298	1,635,389	13.6%
Ingresos por administración de hoteles	24,690	33,444	(26.2%)	40,779	79,928	(49.0%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>974,317</b>	<b>875,037</b>	<b>11.3%</b>	<b>1,899,077</b>	<b>1,715,317</b>	<b>10.7%</b>
Costos y gastos						
Costos y gastos por operación hotelera <sup>(1)</sup>	611,956	501,204	22.1%	1,203,778	950,878	26.6%
Administración y ventas	104,231	142,672	(26.9%)	212,086	267,619	(20.8%)
Depreciación y amortización <sup>(2)</sup>	104,278	104,133	0.1%	215,039	208,063	3.4%
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b>820,465</b>	<b>748,009</b>	<b>9.7%</b>	<b>1,630,903</b>	<b>1,426,560</b>	<b>14.3%</b>
Gastos por apertura de nuevos hoteles	911	403	126.1%	1,238	2,369	(47.7%)
<b>Total</b>	<b>911</b>	<b>403</b>	<b>126.1%</b>	<b>1,238</b>	<b>2,369</b>	<b>(47.7%)</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>152,942</b>	<b>126,625</b>	<b>20.8%</b>	<b>266,936</b>	<b>286,388</b>	<b>(6.8%)</b>
Margen de Operación (%)	15.7%	14.5%	1.2 pps	14.1%	16.7%	(2.6 pps)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>258,131</b>	<b>231,161</b>	<b>11.7%</b>	<b>483,213</b>	<b>496,820</b>	<b>(2.7%)</b>
Margen de EBITDA Ajustado (%)	26.5%	26.4%	0.1 pps	25.4%	29.0%	(3.6 pps)
<b>EBITDA</b>	<b>257,220</b>	<b>230,758</b>	<b>11.5%</b>	<b>481,975</b>	<b>494,451</b>	<b>(2.5%)</b>
Margen de EBITDA (%)	26.4%	26.4%	0.0 pps	25.4%	28.8%	(3.4 pps)
Intereses ganados	(10,187)	(27,569)	(63.0%)	(25,476)	(54,370)	(53.1%)
Intereses pagados <sup>(3)</sup>	149,815	194,384	(22.9%)	295,188	404,996	NM
Efecto de valuación de instrumentos financieros	1,581	11,389	(86.1%)	3,519	21,722	NM
Resultado cambiario neto	(8,230)	25,158	NM	3,972	31,755	(87.5%)
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>132,979</b>	<b>203,362</b>	<b>(34.6%)</b>	<b>277,202</b>	<b>404,103</b>	<b>(31.4%)</b>
Utilidad Antes de Impuestos	19,963	(76,737)	NM	(10,266)	(117,715)	(91.3%)
Impuestos a la utilidad	(34,329)	15,347	NM	(31,306)	23,543	NM
Utilidad del período por operaciones discontinuas	0	1,227,810	0.0%	0	1,227,810	0.0%
<b>Utilidad Neta del Período</b>	<b>54,291</b>	<b>1,135,726</b>	<b>(95.2%)</b>	<b>21,040</b>	<b>1,086,552</b>	<b>(98.1%)</b>
Utilidad Neta Mayoritaria	50,215	1,146,334	(95.6%)	11,664	1,110,860	(99.0%)

(1) Incluye un beneficio de \$21.4 millones en el 2T24 y \$42.9 millones acumulados a junio 2024 y de \$20.7 millones en el 2T23 y \$41.3 millones acumulados a junio 2023 por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

(2) Incluye depreciación incremental por \$11.9 millones en el 2T24 y \$23.7 millones acumulados a junio 2024 y \$11.3 millones en el 2T23 y \$22.5 millones en el acumulado a junio 2023 por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

(3) Incluye costo financiero incremental por \$6.3 millones en el 2T24 y \$12.7 millones en el acumulado a junio 2024 y de \$7.2 millones en el 2T23 y \$14.3 millones en el acumulado a junio 2023 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 30 de Junio del 2024	Al 31 de Diciembre de 2023	Al 30 de Junio del 2024 vs Al 31 de Diciembre de 2023
			% Variación
Efectivo y equivalentes en efectivo	620,587	1,009,640	(38.5%)
Cuentas por cobrar, neto	198,866	191,069	4.1%
Impuestos por recuperar	269,577	272,460	(1.1%)
Pagos anticipados	150,857	92,257	63.5%
Instrumentos Financieros Derivados*	3,840	21,881	(82.4%)
<b>Total Activos Circulantes</b>	<b>1,243,727</b>	<b>1,587,307</b>	<b>(21.6%)</b>
Propiedad, planta y equipo Neto	11,539,719	11,460,436	0.7%
Derecho de Uso (neto de amortización)	217,162	240,900	(9.9%)
Otros activos*	116,053	111,301	4.3%
Instrumentos financieros derivados*	45,232	13,865	226.2%
Impuestos a la Utilidad Diferidos*	732,216	696,053	5.2%
<b>Total Activos no Circulantes</b>	<b>12,650,382</b>	<b>12,522,555</b>	<b>1.0%</b>
<b>Total Activo</b>	<b>13,894,109</b>	<b>14,109,862</b>	<b>(1.5%)</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	326,953	245,954	32.9%
Proveedores	159,413	173,222	(8.0%)
Otros Impuestos y Gastos Acumulados	383,510	372,782	2.9%
Impuestos a la utilidad por pagar*	15,539	263,073	(94.1%)
Beneficios a los empleados	23,143	59,067	(60.8%)
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables CP	49,007	60,453	(18.9%)
<b>Total Pasivos Circulantes</b>	<b>957,565</b>	<b>1,174,551</b>	<b>(18.5%)</b>
Préstamos de instituciones financieras	3,999,965	4,040,643	(1.0%)
Otros Pasivos	32,331	67,169	(51.9%)
Beneficios a los empleados	83,577	76,410	9.4%
Instrumentos Financieros Derivados*	0	20,747	(100.0%)
Impuestos diferidos*	339,469	345,114	(1.6%)
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables	233,670	252,463	(7.4%)
<b>Total Pasivos no Circulantes</b>	<b>4,689,012</b>	<b>4,802,546</b>	<b>(2.4%)</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>5,646,577</b>	<b>5,977,097</b>	<b>(5.5%)</b>
<b>Capital contable</b>			
<b>Participación Controladora</b>			
Capital social	5,942,803	5,944,037	(0.0%)
Resultado de ejercicios anteriores*	1,460,151	1,459,002	0.1%
Otros Resultados Integrales*	(352,879)	(394,048)	(10.4%)
<b>Total de la Participación Controladora</b>	<b>7,050,075</b>	<b>7,008,991</b>	<b>0.6%</b>
Participación no controladora	1,197,457	1,123,774	6.6%
<b>Total del Capital Contable</b>	<b>8,247,532</b>	<b>8,132,765</b>	<b>1.4%</b>
<b>Total Pasivo + Capital</b>	<b>13,894,109</b>	<b>14,109,862</b>	<b>(1.5%)</b>

\* Estas cuentas tienen un ajuste realizado en los Estados Financieros Dictaminados 2023 al cierre de diciembre 2023

## Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados (Miles de Pesos)	2T24	2T23	6M24	6M23
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	19,963	(76,737)	(10,266)	(117,715)
<b>Actividades de Operación</b>				
Depreciación	104,278	104,132	215,039	208,063
Costo por baja de activo fijo	715	2,403	715	12,310
Intereses a favor	(10,187)	(27,568)	(25,476)	(54,370)
Intereses a cargo	149,815	194,384	295,188	404,996
Valuación de instrumentos financieros derivados	1,863	11,672	4,084	20,089
Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones	(2,700)	(3,857)	(5,400)	(7,714)
Fluctuación en cambios devengada no realizada	13,400	21,881	335	10,918
	<b>277,147</b>	<b>226,310</b>	<b>474,219</b>	<b>476,577</b>
<b>Movimientos en Capital de Trabajo:</b>				
Cuentas por cobrar	1,688	(11,311)	(7,797)	(36,211)
Impuestos por recuperar	(3,586)	6,494	2,882	33,650
Pagos anticipados, neto	(16,591)	13,248	(58,601)	(31,300)
Cuentas por pagar a proveedores	(4,660)	39,857	(13,809)	32,706
Gastos acumulados, otros e impuestos por pagar	(63,844)	(41,580)	(10,808)	53,228
Beneficios a los empleados	(30,364)	11,873	(28,756)	10,021
Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados	(278,360)	(63,977)	(283,053)	(80,399)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>(118,570)</b>	<b>180,914</b>	<b>74,276</b>	<b>458,274</b>
<b>Actividades de Inversión:</b>				
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades	(153,631)	(127,316)	(264,159)	(183,876)
Ingreso por venta de marca	0	1,675,821	0	1,675,821
Venta de Participación en Subsidiarias	0	(0)	0	69,855
Otros activos	2,882	20	(4,752)	(328)
Intereses cobrados	10,187	27,568	25,476	54,370
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(140,561)</b>	<b>1,576,094</b>	<b>(243,435)</b>	<b>1,615,842</b>
<b>Actividades de Financiamiento:</b>				
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	3,252	3,316	6,576	3,155
Aportaciones de accionistas minoritarios	49,827	54,721	64,307	66,287
Recompra de acciones	(2,695)	(85,980)	(7,809)	(101,994)
Intereses pagados	(142,272)	(186,033)	(278,794)	(387,748)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	130,000	0	130,000	95,000
Préstamos bancarios a corto plazo y prepagos a largo plazo pagados	(56,595)	(904,705)	(87,029)	(1,090,871)
Pago de pasivos por derecho de uso por arrendamiento	(21,633)	0	(43,016)	(49,975)
Adquisiciones de participación no controladora	0	(6,250)	0	(94,901)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>	<b>(40,116)</b>	<b>(1,124,931)</b>	<b>(215,765)</b>	<b>(1,561,047)</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(299,731)	632,077	(384,924)	513,069
Efectivo al principio del período	929,198	735,208	1,009,640	916,831
Efecto por tipo de cambio en saldos de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión	(8,879)	4,823	(4,129)	(57,792)
<b>Efectivo al Final del Período</b>	<b>620,587</b>	<b>1,372,108</b>	<b>620,587</b>	<b>1,372,108</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
					586	
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
					1,061	
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
					1,462	
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
					2,093	
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
					2,655	
25	Toluca	City Express Junior	Arrendado	feb-08	106	Estado de México
26	Lázaro Cárdenas	City Express	Propio	nov-08	119	Michoacán
27	Puebla Angelópolis	City Express	Propio	nov-08	117	Puebla
28	Tijuana Río	City Express	Administrado	dic-08	131	Baja California
29	Silao	City Express	Propio	dic-08	121	Guanajuato
30	Toluca	City Express Suites	Propio	dic-08	91	Estado de México
31	Monterrey Aeropuerto	City Express	Propio	dic-08	166	Nuevo León
					3,506	
32	El Angel	City Express Plus	Propio	ene-09	137	Ciudad de México
33	Mexicali	City Express Junior	Propio	feb-09	104	Baja California
34	Tula	City Express	Administrado	mar-09	103	Hidalgo
35	Los Mochis	City Express	Propio	jun-09	124	Sinaloa
36	Zacatecas	City Express	Administrado	jun-09	109	Zacatecas
37	Tijuana Otay	City Express Junior	Administrado	jun-09	134	Baja California
38	Veracruz	City Express	Arrendado	sep-09	124	Veracruz
39	Saltillo Sur	City Express	Propio	dic-09	107	Coahuila
40	Cancun	City Express Junior	Arrendado	nov-09	106	Quintana Roo
					4,554	
41	Guadalajara Periférico Sur	City Express Junior	Arrendado	feb-10	107	Jalisco
42	Ciudad Juárez	City Express Junior	Propio	mar-10	128	Chihuahua
43	Nogales	City Express	Propio	nov-10	109	Sonora
44	San Luis Univ.	City Express	Coinversión	dic-10	109	San Luis Potosí
					5,007	

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
45	Minatitlán	City Express	Coinversión	mar-11	109	Veracruz
46	Mérida	City Express	Coinversión	abr-11	124	Yucatán
47	Torreón	City Express	Administrado	may-11	115	Coahuila
48	Culiacan	City Express	Coinversión	jun-11	133	Sinaloa
49	Veracruz	City Express Junior	Arrendado	jul-11	104	Veracruz
50	Aguascalientes	City Express	Propio	ago-11	123	Aguascalientes
51	Playa del Carmen	City Express	Propio	sep-11	135	Quintana Roo
52	Puebla Autopista	City Express	Coinversión	oct-11	108	Puebla
53	Tuxtla Gutierrez	City Express Junior	Arrendado	oct-11	106	Chiapas
54	Manzanillo	City Express	Propio	nov-11	116	Colima
55	Ciudad del Carmen	City Express	Coinversión	dic-11	129	Campeche
					<b>6,309</b>	
<b>2011</b>						
56	Ciudad Obregon	City Express	Propio	ene-12	120	Sonora
57	Campeche	City Express	Propio	abr-12	110	Campeche
58	Villahermosa	City Express	Propio	jul-12	155	Tabasco
59	Queretaro Jurica	City Express	Coinversión	sep-12	135	Queretaro
60	Durango	City Express	Coinversión	oct-12	120	Durango
61	San José	City Express	Propio	nov-12	134	Costa Rica
62	Xalapa	City Express	Administrado	dic-12	126	Veracruz
63	Tijuana Insurgentes	City Express	Propio	dic-12	127	Baja California
					<b>7,336</b>	
<b>2012</b>						
64	Chetumal	City Express	Arrendado	mar-13	109	Quintana Roo
65	Santa fe	City Express Plus	Coinversión	jun-13	159	Ciudad de México
66	Santa fe	City Express Suites	Coinversión	ago-13	39	Ciudad de México
67	Oaxaca	City Express	Administrado	oct-13	103	Oaxaca
68	Salina Cruz	City Express	Administrado	oct-13	116	Oaxaca
69	Patio Universidad	City Express Plus	Propio	dic-13	124	Ciudad de México
70	La Paz	City Express	Propio	dic-13	124	Baja California Sur
71	Puebla Autopista	City Express Junior	Coinversión	dic-13	113	Puebla
72	Cali	City Express Plus	Propio	dic-13	127	Colombia
73	Cananea	City Express	Coinversión	dic-13	98	Sonora
74	Irapuato Norte	City Express	Coinversión	dic-13	122	Guanajuato
					<b>8,570</b>	
<b>2013</b>						
75	Cd. Del Carmen Isla de Tris	City Express Junior	Administrado	feb-14	109	Campeche
76	Cd. Del Carmen Aeropuerto	City Express Junior	Coinversión	feb-14	124	Campeche
77	Tehuacan	City Express	Administrado	mar-14	108	Puebla
78	Paraíso	City Express	Coinversión	may-14	108	Tabasco
79	Monterrey Norte	City Express	Administrado	ago-14	115	Nuevo León
80	Plaza Central	City Express	Arrendado	sep-14	135	Ciudad de México
81	Puebla Autopista	City Express Suites	Propio	sep-14	72	Puebla
82	Apizaco	City Express	Administrado	sep-14	104	Tlaxcala
83	Cd Victoria	City Express	Administrado	oct-14	108	Tamaulipas
84	Monterrey Nuevo Sur	City Express Plus	Propio	dic-14	138	Nuevo León
85	Matamoros	City Express	Propio	dic-14	113	Tamaulipas
86	Salamanca	City Express	Propio	dic-14	113	Guanajuato
87	Villahermosa	City Express Junior	Propio	dic-14	136	Tabasco
					<b>10,053</b>	
<b>2014</b>						
88	Los Cabos	City Express Plus	Propio	abr-15	135	Baja California Sur
89	Los Cabos	City Express Suites	Propio	abr-15	28	Baja California Sur
90	Tuxpan	City Express	Administrado	jul-15	108	Veracruz
91	Guadalajara Palomar	City Express Plus	Propio	jul-15	113	Jalisco
92	Guadalajara Aeropuerto	City Express	Administrado	nov-15	118	Jalisco
93	Piedras Negras	City Express	Propio	dic-15	113	Coahuila
94	Periférico Sur Tlalpan	City Express Plus	Propio	dic-15	137	Ciudad de México
95	Monterrey San Jerónimo	City Express Plus	Propio	dic-15	149	Nuevo León
96	Playa del Carmen	City Express Suites	Propio	dic-15	56	Quintana Roo
97	Silao	City Express Suites	Propio	dic-15	58	Guanajuato
					<b>11,068</b>	
<b>2015</b>						

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
98	Aguascalientes Centro	City Express Junior	Administrado	abr-16	66	Aguascalientes
99	CD MX Aeropuerto	City Express	Administrado	abr-16	98	Ciudad de México
100	San Luis Potosí Centro	City Express Junior	Propio	abr-16	128	San Luis Potosí
101	CDMX Alameda	City Express	Administrado	jul-16	112	Ciudad de México
102	Reynosa Aeropuerto	City Express	Propio	jul-16	113	Tamaulipas
103	Tijuana	City Express Suites	Administrado	jul-16	79	Baja California
104	Santiago Aeropuerto	City Express	Propio	ago-16	142	Santiago, Chile
105	Toluca Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	sep-16	92	Estado de México
106	Rosarito	City Express	Propio	sep-16	113	Baja California
107	Mundo E	City Express Plus	Arrendado	dic-16	144	Estado de México
108	Bogotá Aeropuerto	City Express Plus	Propio	dic-16	120	Bogotá, Colombia
109	Bogotá Aeropuerto	City Express Junior	Propio	dic-16	116	Bogotá, Colombia
110	CDMX La Raza	City Express	Propio	dic-16	127	Ciudad de México
111	Mérida Altabrisa	City Express Junior	Coinversión	dic-16	106	Yucatán
112	Querétaro Torre II	City Express Suites	Propio	dic-16	44	Querétaro
113	CDMX	City Centro	Arrendado	dic-16	44	Ciudad de México
2016					12,712	
114	Celaya Galerías	City Express	Administrado	ene-17	127	Guanajuato
115	San Luis Potosí Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	may-17	122	San Luis Potosí
116	Puebla Angelópolis	City Express junior	Propio	jul-17	122	Puebla
117	Altamira	City Express	Coinversión	jul-17	127	Tamaulipas
	Mérida (Ampliación)	City Express	Coinversión	jul-17	42	Yucatán
118	Puerto Vallarta	City Express Plus	Propio	jul-17	126	Jalisco
119	Medellín	City Express Plus	Propio	sep-17	141	Medellín, Colombia
120	Tuxtpec	City Express junior	Administrado	sep-17	105	Oaxaca
121	Tijuana Otay	City Express	Administrado	dic-17	120	Baja California
122	León Centro de Convenciones	City Express junior	Coinversión	dic-17	137	Guanajuato
123	Monterrey Lindavista	City Express	Administrado	dic-17	130	Nuevo León
124	Oaxaca	City Centro	Coinversión	dic-17	103	Oaxaca
125	León Centro de Convenciones	City Express Plus	Coinversión	dic-17	132	Guanajuato
2017					14,246	
126	Tepic	City Express	Administrado	ene-18	125	Nayarit
127	Comitán	City Express	Administrado	abr-18	105	Chiapas
128	Gustavo Baz	City Express	Administrado	jun-18	125	Ciudad de México
129	Cancun Aeropuerto	City Express Plus	Coinversión	oct-18	120	Quintana Roo
130	Cancun Aeropuerto	City Express Suites	Coinversión	oct-18	63	Quintana Roo
131	Interlomas	City Express Plus	Propio	nov-18	141	Estado de México
132	Tampico	City Express Plus	Coinversión	nov-18	122	Tamaulipas
133	CDMX Sullivan	City Express Junior	Propio	dic-18	96	CDMX
134	Mérida	City Express Plus	Coinversión	dic-18	135	Yucatán
135	Ensenada	City Express	Administrado	dic-18	127	Baja California
136	Ensenada	City Express Plus	Coinversión	dic-18	134	Baja California
137	Tijuana	City Express Plus	Propio	dic-18	156	Baja California
2018					15,695	
138	CDMX Talpan	City Express	Administrado	feb-19	96	CDMX
139	Tapachula	City Express	Propio	mar-19	117	Chiapas
140	CDMX La Villa	City Express	Administrado	abr-19	106	CDMX
141	San Luis Potosí	City Centro	Propio	nov-19	70	San Luis Potosí
2019					16,084	
142	Ce Guaymas	City Express	Propio	ene-20	114	Sonora
143	Mexicali	City Express Plus	Propio	feb-20	146	Baja California
144	Hermosillo Expo	City Express	Administrado	ago-20	124	Sonora
145	Caborca	City Express	Administrado	dic-20	101	Sonora
2020					16,569	

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
146	San Luis Potosí	City Express Plus	Coinversión	may-21	139	San Luis Potosí
147	Lagos de Moreno	City Express	Administrado	jul-21	121	Jalisco
	2021				16,829	
148	Monterrey Universidad	City Express	Propio	may-22	147	Nuevo León
	2022				16,976	
149	Guadalajara Providencia	City Express Plus	Propio	feb-23	150	Jalisco
150	Mazatlán	City Express Plus	Administrado	feb-23	130	Sinaloa
151	Cancún Aeropuerto	City Express	Coinversión	dic-23	137	Quintana Roo
	2023				17,393	
152	Monterrey Centro	City Express Plus	Propio	jun-24	140	Nuevo León
	2024				17,533	