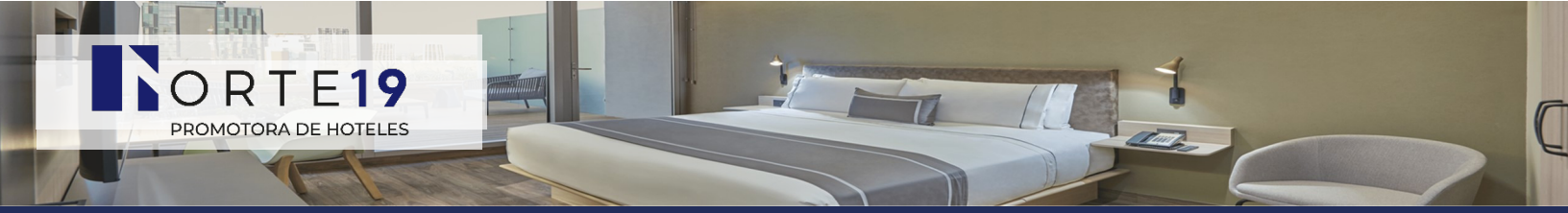


Promotora de Hoteles Norte 19 Anuncia Resultados del Primer Trimestre del 2025

Ciudad de México, 23 de abril del 2025 – 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 Primer Trimestre del 2025 ("1T25"). 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 (1T25)

- A nivel portafolio, la Tarifa Promedio Diaria ("ADR") presentó un incremento de 9.3%, mientras que la Tarifa Efectiva ("RevPAR") aumentó 4.9% en comparación con el 1T24, alcanzando $1,412 y $733 pesos, respectivamente. La ocupación del portafolio se ubicó en 51.9%. Por primera vez, los resultados del portafolio incluyen cinco hoteles de la marca HS Hotsson en el segmento "Full-Service", lo cual refleja la capacidad operativa de la Compañía para gestionar distintas marcas y segmentos.

- Los Ingresos Totales alcanzaron $993.0 millones, representando un incremento de 7.4% respecto al mismo trimestre del 2024.

- La Utilidad de Operación fue de $91.7 millones en el 1T25, una disminución de 19.6% en comparación con la utilidad de $114.0 millones reportada en el mismo trimestre del año anterior.

- El EBITDA y EBITDA Ajustado registraron niveles de $198.7 millones y $200.6 millones, respectivamente, en comparación con los $224.8 millones y $225.1 millones registrados durante el 1T24. El EBITDA Ajustado tuvo una disminución de 10.9% con respecto al año anterior y un margen de 20.2%.

- La Utilidad Neta del trimestre presentó una pérdida de $68.6 millones, comparada con una pérdida de $33.3 millones en el mismo trimestre del año anterior.

- Desde enero, el portafolio hotelero de la Compañía cuenta con cinco hoteles en el segmento "Full-Service" de la marca HS Hotsson, los cuales incrementaron el número de habitaciones del portafolio en 775 cuartos. Estos hoteles se ubican en la región del Bajío, en las ciudades de León, Querétaro, Silao e Irapuato.

- Al cierre del trimestre, el portafolio contaba con 157 hoteles, cinco hoteles más que en el mismo trimestre del año anterior. El número de cuartos en operación al 1T25 alcanzó un total de 18,292, es decir, 789 cuartos más que al cierre del 1T24.

HCITY
EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

CONTACTOS DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Héctor Vázquez
Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas
Tel: +52 55-5249-8067
Correo: hvazquez@norte19.com

Ana Lucía Sors
Miranda IR
Tel: +52 833 293-4232
Correo: ana.sors@miranda-partners.com

Resumen de Información Operativa y Financiera	1T25	1T24	1T25 vs 1T24 % Variación
Estadísticas Operativas del Portafolio			
Número de Hoteles al Final del Periodo	157	152	3.3%
Número de Cuartos al Final del Periodo	18,292	17,503	4.5%
Número de Cuartos Noche Instalados	1,638,849	1,592,725	2.9%
Número de Cuartos Noche Ocupados	850,927	861,694	(1.2%)
Ocupación Promedio (%)	51.9%	54.1%	(2.2 pps)
ADR($)	1,412	1,291	9.3%
RevPAR($)	733	699	4.9%
Información Financiera Consolidada (Miles de Pesos)			
Ingresos Totales	992,982	924,760	7.4%
Utilidad de Operación	91,704	113,995	(19.6%)
Margen de Utilidad de Operación (%)	*9.2%*	*12.3%*	(3.1 pps)
EBITDA Ajustado	200,625	225,083	(10.9%)
Margen de EBITDA Ajustado (%)	*20.2%*	*24.3%*	(4.1 pps)
EBITDA	198,729	224,755	(11.6%)
Margen de EBITDA (%)	*20.0%*	*24.3%*	(4.3 pps)
Utilidad Neta	(68,599)	(33,252)	106.3%
Margen de Utilidad Neta (%)	*(6.9%)*	*(3.6%)*	(3.3 pps)

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

Comentario del Ing. Luis Barrios, Presidente del Consejo de Promotora de Hoteles Norte 19:

"Durante el primer trimestre del 2025, enfrentamos un entorno desafiante, marcado por una creciente incertidumbre global debido a las recientes tensiones comerciales impulsadas por el gobierno de Estado Unidos. Las nuevas tarifas sobre importaciones, especialmente desde México y Canadá, generaron disrupciones en las cadenas de suministro y elevaron los costos para los fabricantes multinacionales. A pesar de ello, México mantuvo una posición estratégica gracias a las reglas de origen del T-MEC, lo que sigue atrayendo inversiones en sectores clave como el electrónico, automotriz y de logística.

En este contexto, los resultados del primer trimestre reflejaron el impacto de dicha incertidumbre, especialmente durante enero y febrero. En ese periodo, la ocupación del portafolio de Servicio Selecto se ubicó en 45.9% en enero y 53.4% en febrero, mientras que el portafolio "Full-Service" registró niveles de 40.7% y 46.8%, respectivamente. No obstante, a partir de marzo comenzamos a observar un efecto de cascada (*trickle-down effect*), mediante el cual hemos empezado a captar huéspedes que anteriormente se hospedaban en propiedades de mayor categoría.

Desde este trimestre, comenzamos a reportar de forma diferenciada el desempeño de cada categoría del portafolio (Servicio Selecto y "Full-Service") de Norte 19, ofreciendo mayor transparencia y profundidad en nuestro análisis operativo. Como anunciamos a inicios del año, incorporamos cinco hoteles de la marca Hotsson en la región del Bajío, sumando 775 cuartos al sistema y reafirmando nuestra estrategia *asset-light*.

Seguimos adaptándonos con resiliencia y visión estratégica, fortaleciendo nuestras unidades de negocio y apostando por la innovación para seguir generando valor en un entorno cambiante.

En cuanto a nuestro negocio de activos hoteleros, avanzamos en su estabilización tras un periodo de menor inversión en activos propios y coinvertidos. Nuestra estrategia será ahora más selectiva, priorizando rentabilidad y desempeño por plaza. Las recientes aperturas en Monterrey y Tijuana son ejemplo de esta visión. Ambos hoteles han mostrado un desempeño favorable, impulsado por el crecimiento del *nearshoring*.

En línea con esta estrategia, seguimos trabajando en reducir el nivel de activo improductivo, lo que permitirá mejorar el *ROIC* a nivel portafolio. Nuestro pipeline de hoteles propios y coinvertidos contempla la apertura de dos hoteles adicionales en Mérida y Ciudad Juárez, con una inversión remanente aproximada de $87 y $227 millones de pesos, respectivamente.

También contamos con un *pipeline* robusto de 15 propiedades con potencial de operación y desarrollo de hoteles para terceros en los próximos meses. Este *pipeline* representa una oportunidad clave para generar ventas cruzadas y sinergias con nuestras unidades de desarrollo y tecnología, y podría añadir más de 1,650 habitaciones al portafolio.

Nuestra división de tecnología sigue siendo un pilar de crecimiento. Durante el trimestre, continuamos desarrollando nuestra suite hotelera "StackUp", la cual ya inició pruebas piloto y se encuentra en proceso de comercialización. Esta plataforma ofrece soluciones que ayudan a potenciar la generación de ingresos y la gestión hotelera, incluyendo conectividad con *OTAs* y plataformas *GDS*, herramientas de gestión de ingresos y módulos de eficiencia operativa (*yield management*) y capacitación de colaboradores, entre otras funcionalidades.

En términos de liquidez, en los próximos meses mantendremos un enfoque prudente en el desarrollo de hoteles propios y coinvertidos, cuidando siempre el flujo de efectivo y detonando únicamente los proyectos que cuenten con condiciones de mercado apropiadas, invirtiendo de manera consciente en su construcción. Asimismo, continuamos trabajando para concretar nuestra meta de venta de activos por entre $200 y $300 millones de pesos. Con los procesos en marcha, confiamos en alcanzar esta meta antes del cierre del año.

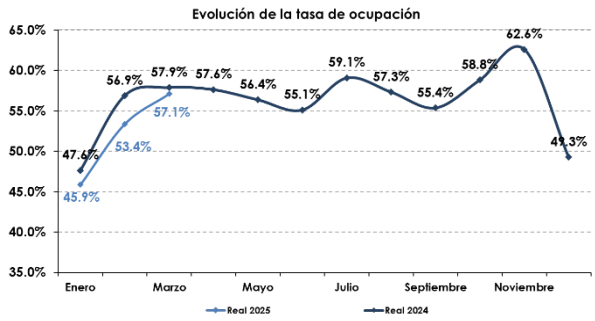
Finalmente, me complace invitarlos a participar en nuestra asamblea general anual de accionistas el próximo lunes 28 de abril. Para más información los invito a consultar el siguiente link (Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas). Agradecemos su confianza y reafirmamos nuestro compromiso de generar valor sostenible para nuestros inversionistas, socios y colaboradores."

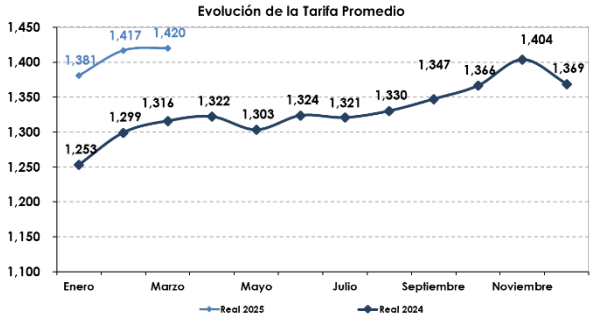
Estadísticas Operativas: Portafolio de Hoteles

Durante el trimestre, el portafolio registró aumentos en ocupación y tarifa promedio, lo que resultó en un incremento del 4.9% en RevPAR en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Las regiones Metropolitanas, junto con las del Noreste y Noroeste del país, registraron el mayor incremento en tarifa efectiva, incluso considerando la incertidumbre política con Estados Unidos y los aranceles impuestos y en muchos casos posteriormente retirados a ciertos productos.

Durante el 1T25, el ADR aumentó 9.3% año contra año, alcanzando $1,412 pesos, la tarifa trimestral más alta en la historia de la Compañía. Como resultado, el RevPAR se ubicó en $733 pesos a nivel portafolio.

Indicadores Mensuales y Recuperación de Ocupación y Tarifa





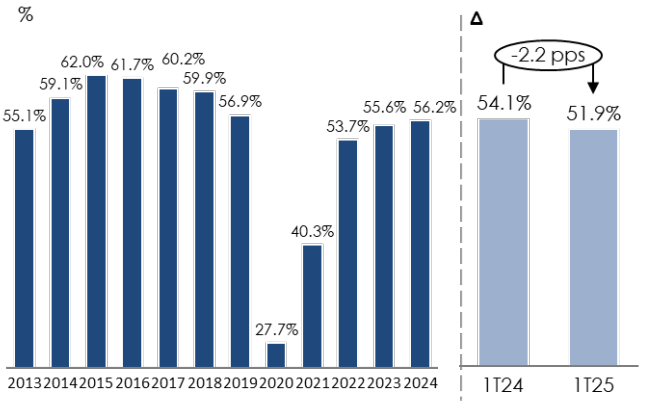
*Las ocupaciones consideran el total de hoteles abiertos al cierre de cada periodo.

Los primeros tres meses del año suelen presentar niveles de ocupación menores en comparación con el resto del año. A pesar de esta ciclicidad, la Compañía aprovechó las tendencias en las plazas hoteleras con mayor demanda durante este periodo para maximizar la tarifa promedio, particularmente en las principales ciudades Metropolitanas, como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Asimismo, los hoteles en la Frontera Norte, así como en los estados del Noreste y Noroeste del país, registraron un incremento en la demanda. Esto permitió que los hoteles en la región Metropolitana tuvieran un crecimiento de RevPAR de 13.8%, mientras que los hoteles en el Noreste y Noroeste reportaron aumentos de 8.9% y 3.6%, respectivamente.

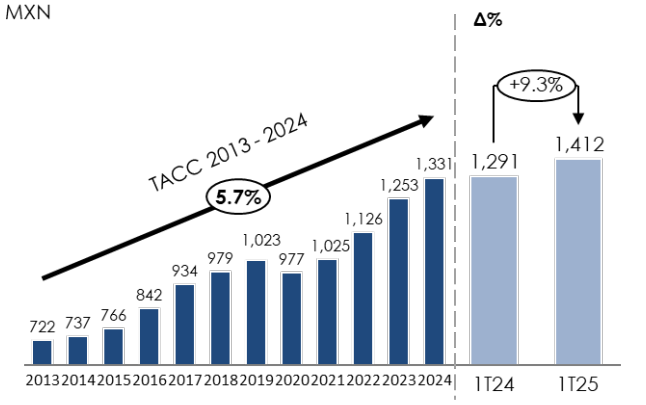
Por otra parte, la inclusión de los cinco hoteles "Full-Service" fue un factor adicional que permitió que el crecimiento trimestral de la tarifa promedio fuera de 9.3%, al contribuir con un incremento de 0.5 puntos porcentuales sobre el crecimiento registrado por los hoteles de Servicio Selecto.

Comparativo de Estadísticas Operativas

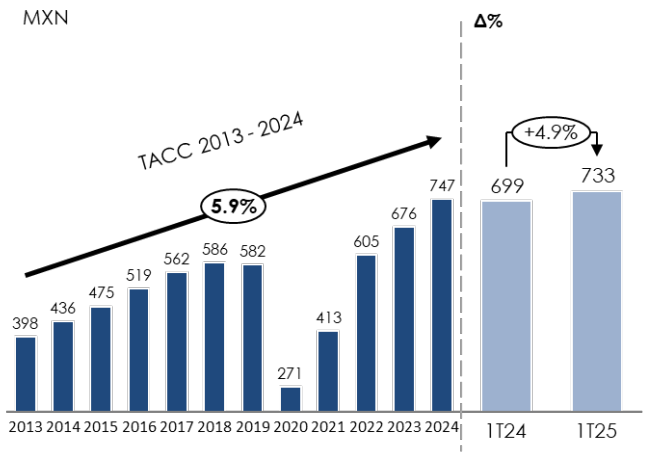
Ocupación del Portafolio de Hoteles



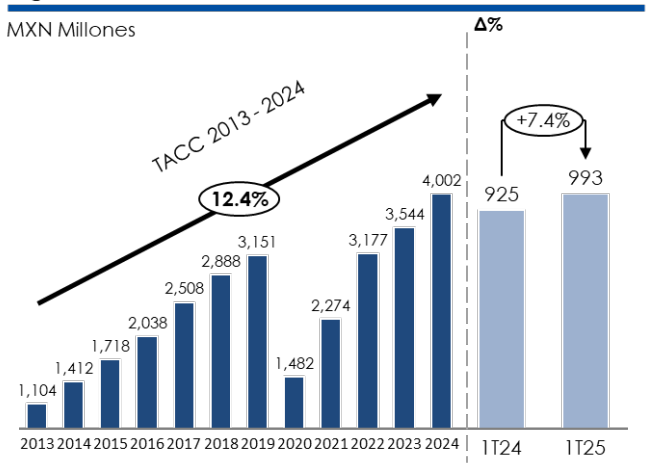
ADR del Portafolio de Hoteles



RevPAR del Portafolio de Hoteles

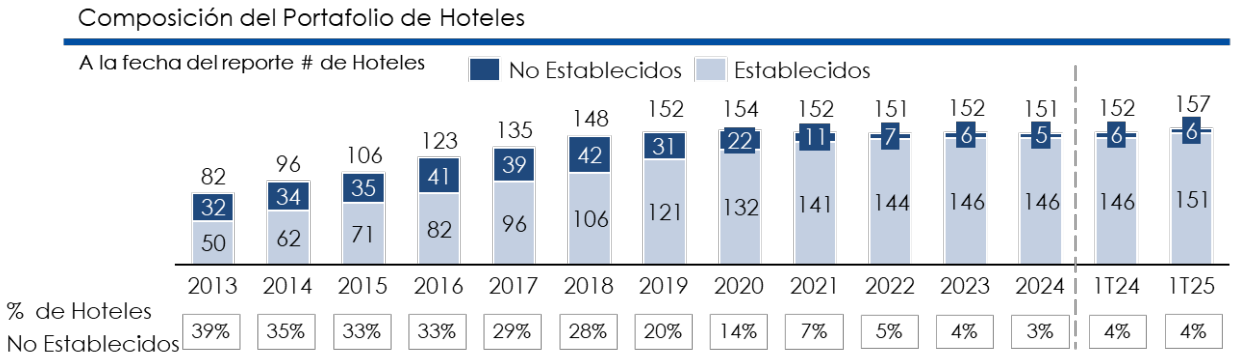


Ingresos Totales Consolidados



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.



Al cierre del 1T25, la Compañía contaba con un portafolio de 151 Hoteles Establecidos y 6 Hoteles No Establecidos. Los cinco hoteles Hotsson que comenzaron a operarse durante el trimestre se consideran establecidos, ya que llevan más de 36 meses en operación, a pesar de que la Compañía inició a operarlos en enero.

Hoteles Establecidos	1T25	1T24	Variación 1T25 vs 1T24
Número de Propiedades	151	146	3.4%
Número de Cuartos	17,465	16,679	4.7%
Ocupación	52.3%	54.9%	(2.6 pps)
ADR ($)	1,405	1,285	9.3%
RevPAR ($)	735	705	4.2%

La ocupación de los hoteles establecidos se ubicó en 52.3%, 0.4 puntos porcentuales por encima del portafolio total de hoteles.

Estadísticas Operativas: Segmentos Operativos

Para mostrar un mayor nivel de detalle en el portafolio hotelero, Norte 19 separa los indicadores hoteleros de sus hoteles en dos segmentos: Servicio Selecto y "Full-Service", ya que, por sus características y servicios ofrecidos, se encuentran en niveles de ADR distintos y, por lo tanto, no son directamente comparables. Los hoteles de Servicio Selecto encapsulan a todos los hoteles de las marcas City Express by Marriott, los cuales ofrecen servicios limitados. Por otra parte, los hoteles "Full-Service" ofrecen una gama más amplia de servicios, una mayor cantidad de habitaciones por propiedad y una tarifa promedio mayor que la del segmento de Servicio Selecto.

Hoteles Servicio Selecto	1T25	1T24	Variación 1T25 vs 1T24
Número de Propiedades	152	152	0.0%
Número de Cuartos	17,517	17,503	0.1%
Ocupación	52.2%	54.1%	(1.9 pps)
ADR ($)	1,404	1,291	8.8%
RevPAR ($)	733	699	5.0%

Los hoteles de Servicio Selecto representan el 97% de los hoteles del portafolio de la Compañía. Estos hoteles alcanzaron una ocupación de 52.2%, 0.3 puntos porcentuales por encima del portafolio, y una tarifa promedio de $1,404, 0.5% por debajo del promedio del portafolio.

Hoteles Full Service	1T25
Número de Propiedades	5
Número de Cuartos	775
Ocupación	45.2%
ADR ($)	1601
RevPAR ($)	723

Por otro lado, los hoteles "Full-Service" representan el 3% de los hoteles de la Compañía. Estos hoteles se caracterizan por ofrecer servicios adicionales como spa, bar y restaurantes de mayor nivel en comparación con los hoteles de Servicio Selecto. En relación con el portafolio total, este segmento presentó una menor ocupación, derivada de un menor dinamismo en las plazas donde se encuentran ubicados. Sin embargo, al ser hoteles una mayor categoría, su tarifa fue 13.4% mayor en comparación con la de los hoteles de Servicio Selecto. No se reportan los valores del 1T24 para los hoteles "Full-Service", ya que la Compañía no los operaba previamente y la información no sería directamente comparable.

La siguiente tabla muestra la composición del portafolio completo de hoteles administrados:

Hoteles Administrados	Servicio Selecto	Full Service	Selecto + Full Service
Número de Propiedades	152	5	157
Número de Cuartos	17,517	775	18,292
Ocupación	52.2%	45.2%	51.9%
ADR ($)	1404	1601	1412
RevPAR ($)	733	723	733

Resultados por Unidad de Negocio (Cifras No IFRS)

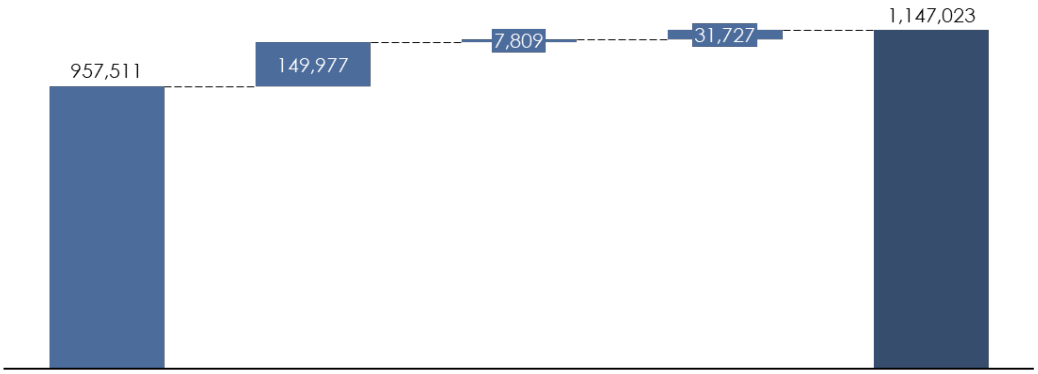
Norte 19 reporta bajo IFRS, por lo que durante el proceso de consolidación se realizan ciertas eliminaciones en ingresos y costos intercompañías, principalmente de hoteles propios, coinvertidos y arrendados.

Ingresos por Unidad de Negocio (Miles de Pesos)	1T25	1T24	1T25 vs 1T24 % Variación
Hoteles	957,511	908,671	5.4%
Operadora	149,977	125,646	19.4%
Desarrolladora	7,809	10,019	(22.1%)
Altabix	31,727	12,363	156.6%
Total	**1,147,023**	**1,056,700**	**8.5%**

A continuación, se presenta un desglose partiendo de las cifras sumarizadas (No IFRS) hasta llegar a las cifras IFRS, desglosadas por tipo de segmento de negocio:

Resumen de Métricas Financieras No IFRS 1T25	Hoteles	Operadora	Desarrolladora	Altabix (TI)	Total No IFRS	Eliminaciones IFRS	Total IFRS
Ingresos Totales	957,511	149,977	7,809	31,727	1,147,023	(154,041)	992,982
Costos y gastos generales	(740,293)	(163,473)	(12,346)	(30,285)	(946,398)	154,041	(792,357)
EBITDA Ajustado	**217,217**	**(13,496)**	**(4,537)**	**1,442**	**200,624**	**0**	**200,625**
Margen	*22.7%*	*(9.0%)*	*(58.1%)*	*4.5%*	*17.5%*		*20.2%*
Otros costos y gastos no recurrentes	(1,896)	0	0	0	(1,896)	0	(1,896)
EBITDA	**215,321**	**(13,496)**	**(4,537)**	**1,442**	**198,729**	**0**	**198,729**
Margen	*22.5%*	*(9.0%)*	*(58.1%)*	*4.5%*	*17.3%*		*20.0%*
Depreciación	(62,370)	(34,568)	(1,083)	(9,004)	(107,025)	**0**	(107,025)
Utilidad de operación	**152,951**	**(48,064)**	**(5,620)**	**(7,563)**	**91,704**	**0**	**91,704**
Margen	*16.0%*	*(32.0%)*	*(72.0%)*	*(23.8%)*	*8.0%*		*9.2%*

Ingresos por Unidad de Negocio y % del total de ingresos (No IFRS)



Contribución	83.5%	13.1%	0.7%	2.8%	100.0%

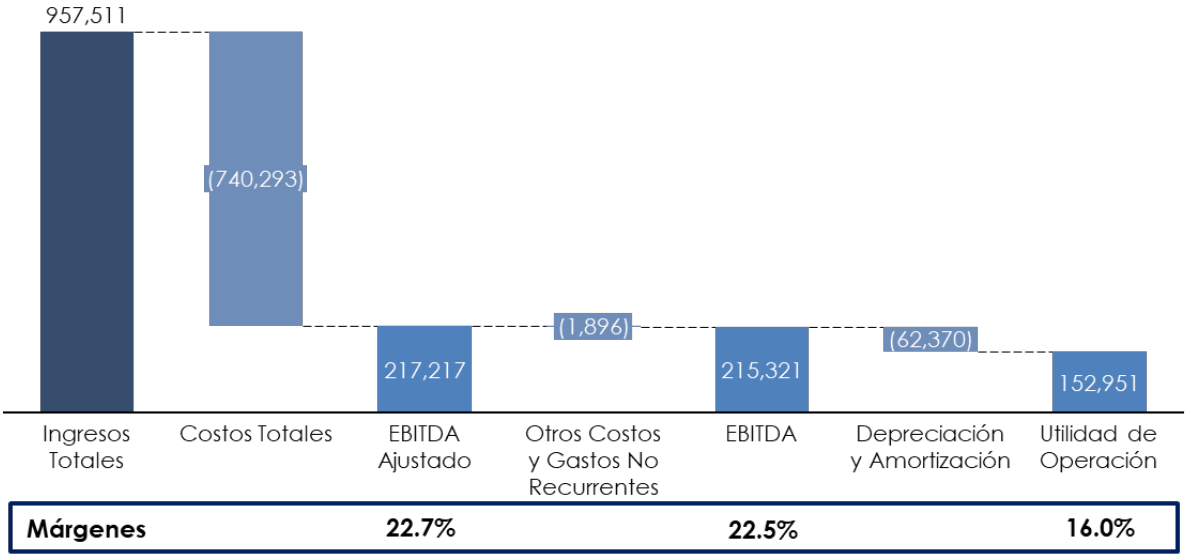
Los ingresos de Promotora Hotelera Norte 19 provienen de **cuatro** unidades de negocio, las cuales han sido fundamentales para el crecimiento y desarrollo de la Compañía. Todas las cifras presentadas son previas a eliminaciones (no IFRS).

El incremento en ingresos totales por unidad de negocio en comparación con el mismo trimestre de 2024 fue de 5.4% en Hoteles, 19.4% en la Operadora, una disminución de 22.1% en Desarrollo y un incremento de 156.6% en Altabix. Es importante destacar que los ingresos de la Operadora fueron mayores en el 1T25, derivados de un mayor cobro de honorarios de operación por la mejoría en los resultados de los hoteles y la incorporación de los hoteles de la marca Hotsson, los cuales comenzamos a operar a partir del mes de enero. Asimismo, la Operadora comenzó recientemente a facturar por los servicios que presta a las demás unidades de negocio, incluyendo contabilidad, asuntos legales, financieros y administrativos.

A continuación, se describen las principales actividades de cada unidad de negocio.

Hoteles (Propios, Coinvertidos y Arrendados): La Compañía cuenta con la propiedad, completa o parcial, de distintos hoteles en su portafolio. Al cierre del 1T25, la Compañía cuenta con 72 hoteles propios, 28 coinvertidos y 14 arrendados que operan bajo cinco marcas que forman parte de la cadena Marriott International. La Compañía recibe los ingresos de la operación hotelera de estos hoteles, los cuales representan aproximadamente el 83.5% de sus ingresos (previo a eliminaciones intercompañías). El portafolio consolidado cuenta con presencia en 26 de los 32 estados en México y en 3 países de Latinoamérica. En colaboración con su Operadora de Hoteles, la Compañía ha trabajado como *Asset Manager* para maximizar el rendimiento de sus propiedades.

Desglose de Ingresos y Costos para la unidad de Hoteles (No IFRS)



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*.

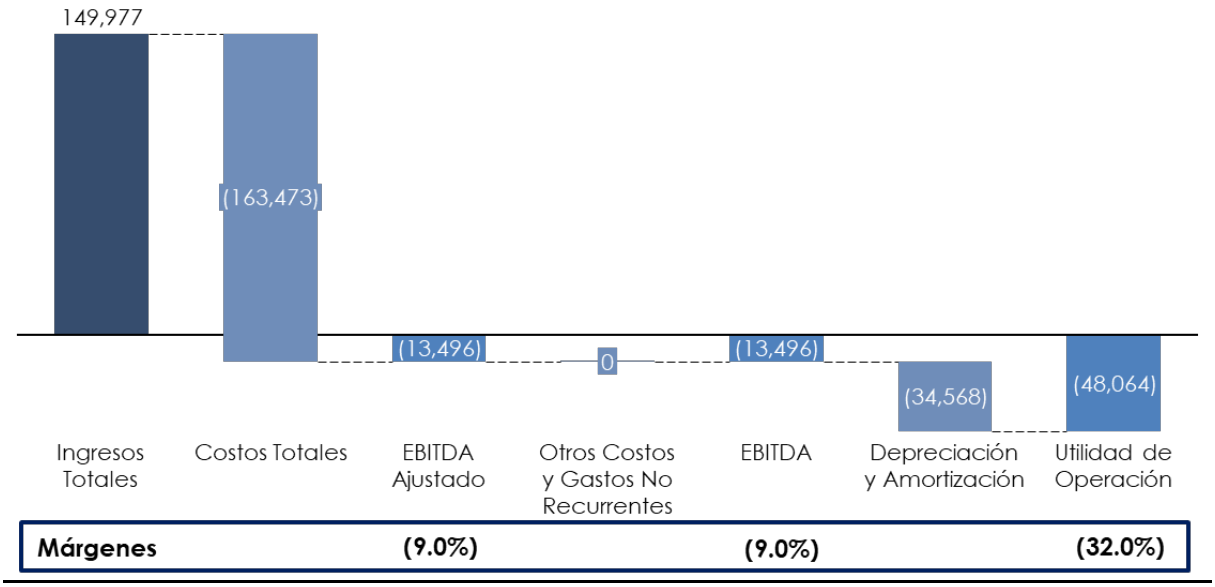
Resumen de Métricas Financieras No IFRS 1T25	Portafolio FSTAY	Portafolio No FSTAY	Hoteles
Hoteles	42	72	114
Habitaciones	4,980	8,284	13,264
Ocupación	56.7%	49.7%	52.4%
ADR	1,447	1,420	1,431
RevPAR	820	706	749
Ingresos Totales	385,985	571,526	957,511
Costos y gastos generales	(277,148)	(463,145)	(740,293)
EBITDA Ajustado	**108,837**	**108,381**	**217,217**
Margen	*28.2%*	*19.0%*	*22.7%*
Otros costos y gastos no recurrentes	0	(1,896)	(1,896)
EBITDA	**108,837**	**106,485**	**215,321**
Margen	*28.2%*	*18.6%*	*22.5%*
Depreciación	(42,725)	(19,645)	(62,370)
Utilidad de operación	**66,112**	**86,841**	**152,951**
Margen	*17.1%*	*15.2%*	*16.0%*

La ocupación del portafolio FSTAY fue de 56.7%, comparado con 49.7% del Portafolio No FSTAY, 7.0 puntos porcentuales por encima. Por su lado, la tarifa promedio del Portafolio FSTAY resultó 1.9% mayor a la tarifa de $1,420 del Portafolio No FSTAY, mientras que el RevPAR presenta una variación de 16.2% a favor del Portafolio FSTAY.

El margen EBITDA Ajustado del Portafolio FSTAY resultó 9.2 puntos porcentuales mayor con respecto al Portafolio No FSTAY.

Operación de Hoteles (Operadora): Al cierre del 1T25, la Operadora de Hoteles de la Compañía administra 157 hoteles y 18,292 habitaciones. Esta unidad de negocio ha sido clave para el crecimiento de la Compañía, desarrollando la estrategia de manejo para las cinco marcas City Express y expandiendo su mercado mediante certificaciones para operar marcas de terceros incluyendo hoteles de cadenas como IHG, Choice, Wyndham, Hilton[1], Marriott, Hyatt[1] y Accor. Asimismo, la Operadora fue reconocida por Marriott International como operadora preferente para los hoteles de la marca City Express y otras marcas similares en México y Latinoamérica. Este segmento genera ingresos mediante el cobro de honorarios por la administración de hoteles, incluyendo honorarios base e incentivos, entre otros, y representa aproximadamente el 13.1% de los ingresos totales (previo a eliminaciones intercompañía). A partir del 4T24, la Operadora comenzó a cobrar honorarios a las diferentes unidades de negocio por servicios corporativos como contabilidad, legales y financieros. Estos gastos representan un ingreso para la Operadora, pero no son tomados en cuenta para el resultado IFRS ya que son intercompañía. En enero, la Operadora comenzó a operar cinco hoteles de la marca Hotsson en México y cuenta con un *pipeline* de 15 hoteles que podría operar en los próximos meses.

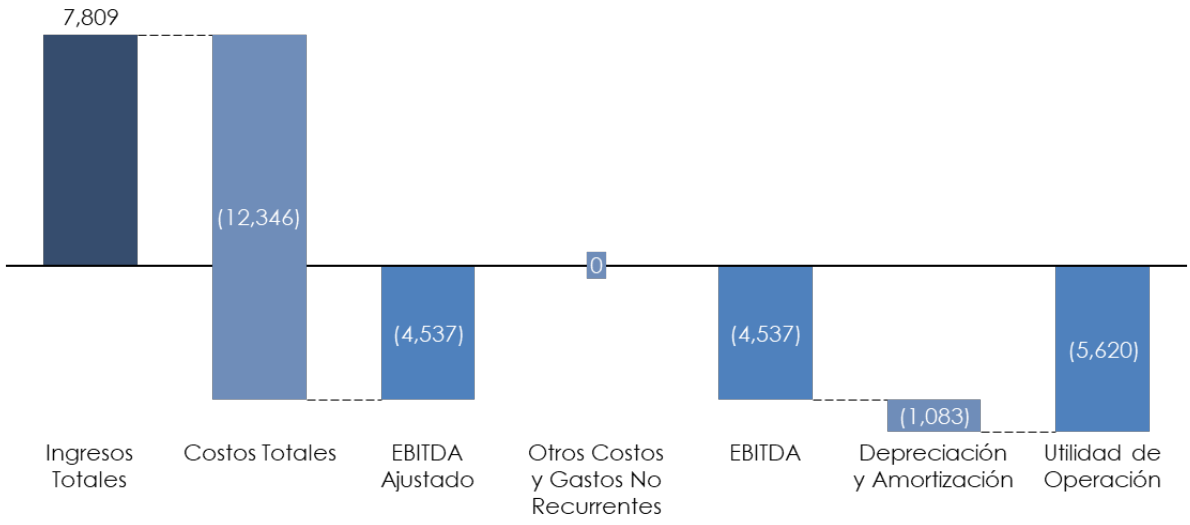
Desglose de Ingresos y Costos para la unidad de Operación de Hoteles (No IFRS)



[1] Los acuerdos con estas cadenas se darán por proyecto.

Desarrollo de Hoteles (Desarrolladora): Esta unidad de negocio ha funcionado como proveedor de servicios para los hoteles, siendo responsable del diseño, manejo, supervisión y desarrollo de los hoteles City Express, así como de otras marcas y segmentos. Con una capacidad comprobada para desarrollar más de 1,500 habitaciones por año, esta unidad ofrece servicios de supervisión, diseño, desarrollo de anteproyectos, diseño de interiores y consultoría a proyectos de terceros. Al cierre del 1T25, la unidad de Desarrollo representa el 0.7% de los ingresos de la Compañía. Los ingresos de esta unidad provienen principalmente de los honorarios cobrados por el desarrollo, supervisión, administración, construcción y *project management* tanto para los hoteles de la Compañía como para terceros. Al cierre del 1T25, se tienen contemplados 16 proyectos con potencial para llevar a cabo distintos servicios de desarrollo.

Desglose de Ingresos y Costos para la unidad de Desarrollo de Hoteles (No IFRS)



Márgenes	(58.1%)	(58.1%)	(72.0%)

Servicios de TI (Altabix): Altabix es la unidad de tecnologías de la información de la Compañía, encargada de desarrollar, gestionar e invertir en proyectos tecnológicos para la industria de la hospitalidad. Entre sus logros destacados, desarrolló el sistema operativo hotelero insignia, Front2Go, que actualmente gestiona más de 25,700 habitaciones en México y Latinoamérica, incluyendo 80 hoteles y 8,000 habitaciones de terceros. Inicialmente funcionó como un centro de costos para la Compañía; sin embargo, esta división ha evolucionado y ahora está compuesta por un equipo especializado en sistemas. Actualmente se encuentra en proceso de comercialización, con nuestro *Property Management System* (PMS), Front2Go, como pieza clave. Además, continuamos con el desarrollo gradual de módulos adicionales en la nube, bajo la plataforma StackUp, diseñados para adaptarse a las necesidades de cualquier propietario u operador hotelero.

Desglose de Ingresos y Costos para la unidad de Altabix / IT (No IFRS)

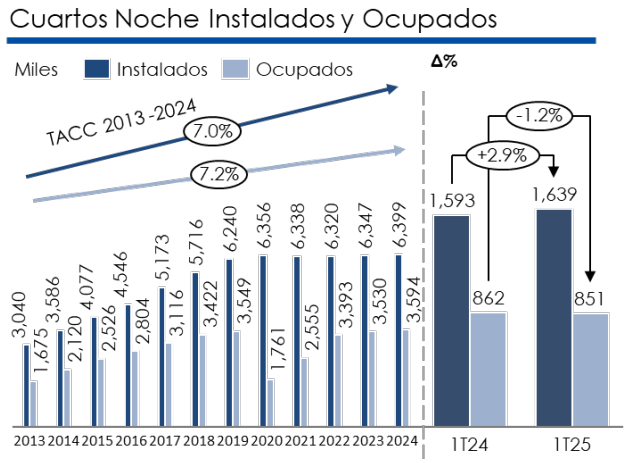
Márgenes	**4.5%**	**4.5%**	**(23.8%)**

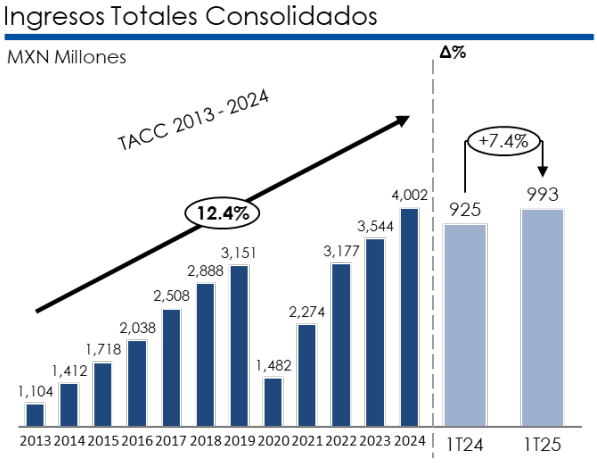
Resultados Financieros Consolidados (Cifras IFRS)

Resumen de Estado de Resultados (Miles de Pesos)	1T25	1T24	1T25 vs 1T24 % Variación
Cuartos en Operación	18,292	17,503	4.5%
Cuartos Noche Instalados	1,638,849	1,592,725	2.9%
Cuartos Noche Ocupados	850,927	861,694	(1.2%)
Ingresos por Operación Hotelera	957,511	908,671	5.4%
Ingresos por Administración	35,471	16,089	120.5%
Ingresos Totales	**992,982**	**924,760**	**7.4%**
Utilidad de Operación	91,704	113,995	(19.6%)
Margen de Utilidad de Operación (%)	*9.2%*	*12.3%*	(3.1 pps)
EBITDA Ajustado	200,625	225,083	(10.9%)
Margen EBITDA Ajustado(%)	*20.2%*	*24.3%*	(4.1 pps)
EBITDA	198,729	224,755	(11.6%)
Margen EBITDA (%)	*20.0%*	*24.3%*	(4.3 pps)
Utilidad Neta	(68,599)	(33,252)	106.3%
Margen de Utilidad Neta(%)	*(6.9%)*	*(3.6%)*	(3.3 pps)

Ingresos

Durante el 1T25, los ingresos totales crecieron 7.4%, pasando de $924.8 millones en el 1T24 a $993.0 millones en el 1T25. Como en trimestres anteriores, la Compañía ha enfocado sus esfuerzos en la optimización de su portafolio hotelero, atendiendo a viajeros de negocios y de placer a través de sus 157 hoteles en operación. Ante las tendencias observadas en sus distintas plazas, la Compañía ha logrado incrementar su tarifa promedio, lo cual, aunado a la inclusión de los nuevos hoteles "Full-Service", ha sido un factor clave en el aumento de ingresos.





Costos y Gastos

Los costos y gastos totales aumentaron un 10.9% año contra año, pasando de $810.4 millones en el 1T24 a $898.5 millones en el 1T25.

Los costos de operación hotelera incrementaron 10.2% contra el mismo trimestre del año anterior, principalmente debido a los gastos relacionados con la nómina del personal, tanto de los hoteles actuales como de los recientemente incorporados al portafolio que consolidan.

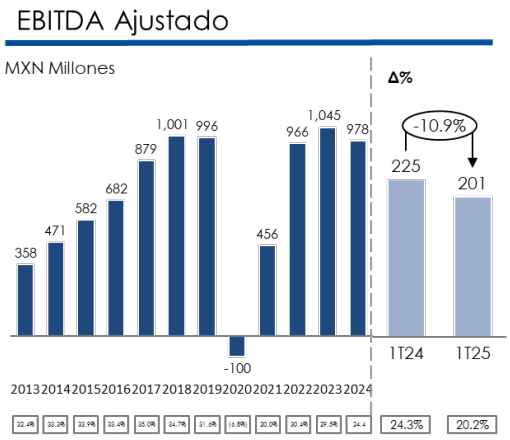
Los Gastos de Administración y Ventas aumentaron 29.1% respecto al mismo trimestre del año anterior, situándose en $139.3 millones. Este incremento es atribuible a la contratación de nuevo personal para las áreas de Alimentos y Bebidas, así como para la dirección de "Full-Service", lo cual fue necesario para operar adecuadamente los nuevos hoteles que la Compañía ya opera y aquellos que planea operar en el futuro. Esperamos que estos gastos se estabilicen con el tiempo y, por lo tanto, sean absorbidos por los ingresos generados por los nuevos hoteles del portafolio.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación del primer trimestre de 2025 fue de $91.7 millones, en comparación con una utilidad de $114.0 millones reportada en el 1T24.

EBITDA y EBITDA Ajustado

El EBITDA fue de $198.7 millones, mientras que el EBITDA Ajustado fue de $200.6 millones en el 1T25. Esto representó una disminución en el EBITDA de 11.6% y una disminución del EBITDA Ajustado de 10.9%, contra el mismo trimestre del 2024, con un margen de 20.0% para el EBITDA y 20.2% en el EBITDA Ajustado. El gasto por la apertura de nuevos hoteles aumentó a $1.9 millones en el trimestre, derivado de la apertura del hotel City Express by Marriott Tijuana El Florido durante el mes de febrero.



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 aumentó de $144.2 millones en el 1T24 a $152.1 millones en el 1T25. Durante el trimestre, la Compañía realizó prepagos a diversos créditos contratados por un monto aproximado de $17.9 millones y realizó amortizaciones por $39.2 millones. El costo neto de financiamiento[2] disminuyó 4.2%, pasando de $130.1 millones en el 1T24 a $124.6 millones en el 1T25. La disminución de la tasa de interés de referencia, así como los prepagos de deuda, ha permitido que los intereses pagados

[2] Costo neto de financiamiento se calcula como intereses pagados menos intereses ganados.

por la Compañía se reduzcan. Se espera que esta tendencia continúe conforme siga disminuyendo la tasa de interés de referencia.

El resultado cambiario neto al 1T25 presentó una utilidad de $4.8 millones, derivada de la valuación de las participaciones de capital en nuestras subsidiarias en el extranjero, principalmente por la apreciación de las monedas en Colombia, Chile y en Costa Rica. Cabe destacar que este efecto no implica una salida de efectivo.

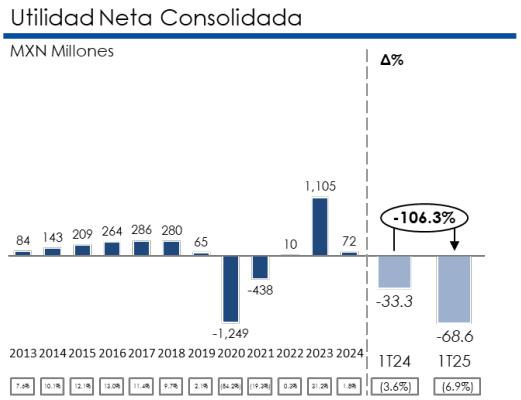
Es relevante destacar que el Resultado Integral de Financiamiento refleja la variación en el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados contratados por la Compañía. La valuación de estos derivados ha disminuido en los últimos meses debido a la baja en las tasas de interés de referencia, lo que resultó en una caída en su valor por $22.7 millones durante el trimestre. Sin embargo, este monto no representa una salida de efectivo para la Compañía.

La Compañía tiene contratados instrumentos financieros derivados para protegerse ante alzas en las tasas de interés. Al 31 de marzo del 2025, se tienen ocho coberturas con distintos bancos que cubren un monto de $2,759.9 millones de pesos, lo cual representa el 67.0% de la deuda total. Con estas coberturas, la Compañía tiene topada la tasa ponderada que paga por sus créditos en México a 9.1% 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.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta del 1T25 fue una pérdida de $68.6 millones, comparada con la pérdida de $33.3 millones que se reportó en el mismo trimestre del año anterior. La Utilidad Neta Mayoritaria registró una pérdida de $74.4 millones en el 1T25.



Posición Financiera y Apalancamiento

Resumen de Posición Financiera *(Miles de Pesos)*	Al 31 de Marzo del 2025	Al 31 de Diciembre de 2024	Al 31 de Marzo del 2025 vs Al 31 de Diciembre de 2024 % Variación
Caja, Bancos e Inversiones	548,423	567,097	(3.3%)
Deuda Financiera[1]	4,091,826	4,121,255	(0.7%)
Deuda Neta	**3,543,403**	**3,554,157**	**(0.3%)**

1. *No incluye intereses por pagar por $30.4 millones al 31 de marzo del 2025 y por $29.1 millones al 31 de diciembre del 2024.*

Al cierre del 1T25, la Compañía contaba con $548.4 millones en Efectivo y Equivalentes, lo que representa una disminución de 3.3% respecto al 31 de diciembre del 2024. Durante el trimestre, se recompraron aproximadamente $0.8 millones de pesos en acciones de la Compañía.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar disminuyó en 0.7% en comparación con el cierre de diciembre del 2024, cerrando el trimestre en $4,091.8 millones. De este monto, $530.6 millones tienen vencimiento en los próximos 12 meses y $54.6 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el 1T25, la Compañía realizó pagos de amortizaciones por $57.1 millones, los cuales incluyen $17.9 millones de pesos en prepagos en orden directo de amortización.

La deuda neta disminuyó en 0.3%, pasando de $3,554.2 millones al 31 de diciembre del 2024 a $3,543.4 millones al 31 de marzo del 2025. Al 31 de marzo del 2025, Norte 19 tenía una razón de Deuda Financiera Total entre Activos Totales de 30.4%.

Finalmente, en el 4T24 Norte 19 acordó con sus acreedores bancarios dispensas relacionadas con el incumplimiento de *covenants* financieros por los siguientes doce meses. 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 por $1,112.5 millones. Durante el trimestre, inició la operación del hotel City Express by Marriott Tijuana el Florido, por lo que la obra en proceso disminuyó en comparación con los $1,256.0 millones registrados al cierre de 2024.

Los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente $12,487.0 millones. Al cierre del 1T25, el portafolio de activos productivos estaba conformado en un 96.0% por Hoteles Establecidos, mientras que el 4.0% restante correspondió a Hoteles No Establecidos.

Generación de Flujo de Efectivo y Uso del Fondo de Recompra

En el 1T25, Norte 19 generó un Flujo Neto Positivo de Actividades de Operación de $283.6 millones, 46.7% por encima del flujo del 1T24. Además, se invirtieron $69.9 millones en la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo, y mejoras a propiedades arrendadas, entre otros conceptos, principalmente por la construcción y puesta en marcha del hotel Ce by Marriott Tijuana El Florido. Finalmente, la Compañía registró Flujos Negativos Netos de Financiamiento por $233.7 millones, en contraste con los flujos negativos de $175.6 millones registrados en el 1T24, un aumento de 33.1%. Esto se debió a la adquisición de la participación minoritaria de un hotel en Ensenada, así como a los prepagos de deuda realizados durante el trimestre. Se espera una reducción en los intereses pagados en los próximos trimestres, impulsada por la baja proyectada en las tasas de interés por parte del Banco de México en 2025 y por los continuos prepagos de deuda.

Durante el 1T25, la Compañía dispuso de su fondo de recompra de acciones, donde adquirió 137,083 acciones. Con esto, el número de acciones en tesorería al cierre del 1T25 es de 35,280,698 acciones de un total de 412,327,262 acciones en circulación.

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.

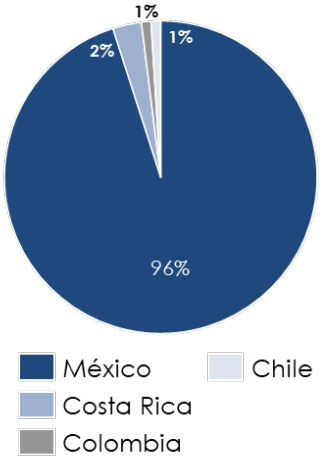
Portafolio de Activos Hoteleros

A la fecha del reporte, Norte 19 cuenta con un inventario hotelero de 157 hoteles, de los cuales 151 se encuentran en México, con presencia en 30 estados y más de 68 ciudades, además de cuatro hoteles en Colombia, uno en Costa Rica y otro en Chile. A continuación, se presenta la composición del portafolio de hoteles:

Portafolio de Hoteles por Ubicación Geográfica

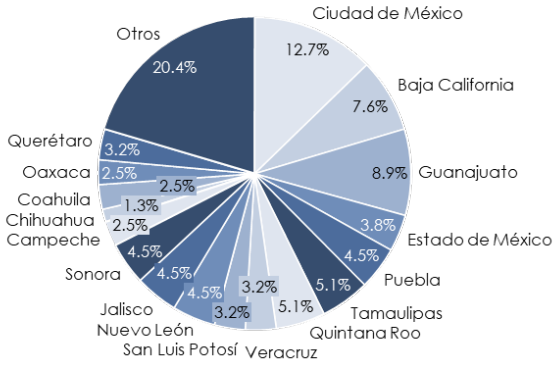
Por País

Información a la fecha del reporte



México

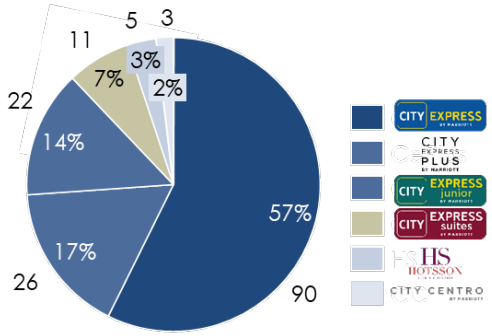
Información a la fecha del reporte



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

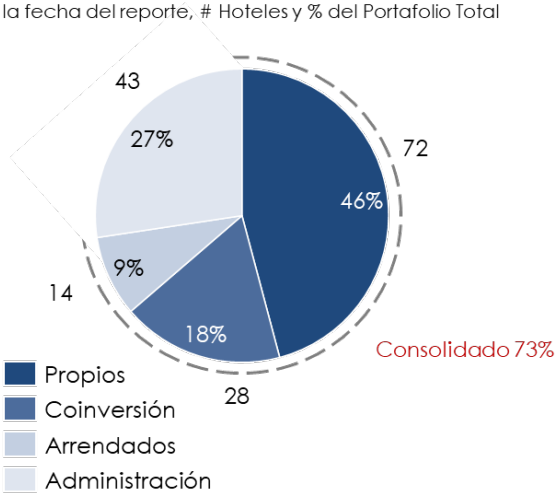
Portafolio de Hoteles por Marca

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 Propios

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.

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 llevará a cabo de manera selectiva y se describe a continuación:

No. De Hotel	Plan de Desarrollo	Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Cuartos	Ubicación	Proceso de Construcción
148	1	CP Guadalajara Providencia	City Express Plus by Marriott	Propio	1T23	150	Jalisco	Abierto
149	2	CP Mazatlán	City Express Plus by Marriott	Administración	1T23	130	Sinaloa	Abierto
150	3	Ce Cancún Aeropuerto	City Express by Marriott	Coinversión	4T23	137	Quintana Roo	Abierto
151	4	CP Monterrey Centro	City Express Plus by Marriott	Propio	2T24	140	Nuevo León	Abierto
152	5	Ce Tijuana El Florido	City Express by Marriott	Coinversión	1T25	123	Baja California	Abierto
153	6	CP Mérida Siglo XXI	City Express Plus by Marriott	Coinversión	-	136	Yucatán	Diferido
154	7	Ce Ciudad Juárez Consulado	City Express by Marriott	Coinversión	-	149	Ciudad Juárez	Diferido
155	8	Ce CDMX Anzures	City Express by Marriott	Propio	-	112	Ciudad de México	Diferido
156	9	Ce Guadalajara Chapalita	City Express by Marriott	Coinversión	-	148	Jalisco	Diferido
157	10	CP Guadalajara La Minerva	City Express Plus by Marriott	Propio	-	162	Jalisco	Diferido
158	11	Ce Guadalajara Centro	City Express by Marriott	Propio	-	113	Jalisco	Diferido
159	12	CC Puebla	City Centro by Marriott	Propio	-	57	Puebla	Diferido
		Total				**1,964**		

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 que ha obtenido Promotora de Hoteles Norte 19 incluyen los siguientes:

- *Distintivo Empresa Socialmente Responsable:* Distintivo otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía, por medio del cual reconoce a la Compañía por once 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 diez 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 122 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.

- Certificación Great Place to Work 2024-2025: Con este distintivo, la Compañía reafirma su compromiso de seguir construyendo un mejor lugar para trabajar y crear mejores experiencias como equipo.

- Promotora de Hoteles Norte 19, participa en el cuestionario de CDP (Disclosure Insight Action) – Cambio Climático y Bosques, posicionándose en el nivel "C", como parte de su proceso continuo de gestión y sensibilización sobre los impactos relacionados con el cambio climático. Además, participó por primera vez en la respuesta a Seguridad Hídrica, obteniendo una calificación de "B-", con un desempeño superior al promedio del sector.

- Además, la Compañía 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.

- Como parte de su compromiso con el medio ambiente, la Compañía creó Impacto City, 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 a través del programa Aliados, que se inició en el norte del país, que se ha extendido a 70 hoteles del portafolio.

- En 2025, Promotora de Hoteles Norte 19 destina 10 millones de pesos a diversas iniciativas alineadas con los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030. Con esta inversión, la Compañía busca generar alianzas estratégicas en diversas comunidades que contribuyan a una acción global para combatir la pobreza, proteger el planeta y promover la paz y prosperidad para todos.

- Durante el 1T25 la Compañía, en alianza con CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía) lanzó la convocatoria Huéspedes del Mundo, que tuvo como resultado 30 alianzas estratégicas con organizaciones de la sociedad civil para llevar a cabo sus proyectos ambientales y sociales, teniendo como objetivo beneficiar a más de 100,000 personas

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

https://norte19.com/investors

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, 24 de abril del 2025
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* **(863 1782 5468)**, 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_aKl9UCLuRuaLeozgQ4My7Q

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)*	1T25	1T24	1T25 vs 1T24 % Variación
Ingresos Totales			
Ingresos por operación hotelera	957,511	908,671	5.4%
Ingresos por administración de hoteles	35,471	16,089	120.5%
Total Ingresos	**992,982**	**924,760**	**7.4%**
Costos y gastos			
Costos y gastos por operación hotelera[(1)]	652,247	591,822	10.2%
Administración y ventas	139,260	107,856	29.1%
Depreciación y amortización[(2)]	107,025	110,760	(3.4%)
Total Costos y Gastos	**898,532**	**810,438**	**10.9%**
Gastos por apertura de nuevos hoteles	1,896	327	479.2%
Deterioro	850	0	NM
Total	**2,746**	**327**	**738.8%**
Utilidad de Operación	**91,704**	**113,995**	**(19.6%)**
Margen de Operación (%)	*9.2%*	*12.3%*	(3.1 pps)
EBITDA Ajustado	**200,625**	**225,083**	**(10.9%)**
Margen de EBITDA Ajustado (%)	*20.2%*	*24.3%*	(4.1 pps)
EBITDA	**198,729**	**224,755**	**(11.6%)**
Margen de EBITDA (%)	*20.0%*	*24.3%*	(4.3 pps)
Intereses ganados	(9,302)	(15,289)	(39.2%)
Intereses pagados[(3)]	133,875	145,373	(7.9%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	22,717	1,938	10.7x
Resultado cambiario neto	4,811	12,202	(60.6%)
Resultado Integral de Financiamiento	**152,101**	**144,224**	**5.5%**
Utilidad Antes de Impuestos	(60,397)	(30,229)	99.8%
Impuestos a la utilidad	8,202	3,023	171.3%
Utilidad Neta del Periodo	**(68,599)**	**(33,252)**	**106.3%**
Utilidad Neta Mayoritaria	(74,378)	(38,551)	92.9%

(1) Incluye un beneficio de $20.6 millones en el 1T25 y de $21.4 millones en el 1T24 por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16.
(2) Incluye depreciación incremental por $11.9 millones en el 1T25 y $11.9 millones en el 1T24 por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16.
(3) Incluye costo financiero incremental por $7.1 millones en el 1T25 y $6.3 millones en el 1T24 por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16.

Estados de Posición Financiera Consolidada

Estado de Posición Financiera Consolidado *(Miles de Pesos)*	Al 31 de Marzo del 2025	Al 31 de Diciembre de 2024	Al 31 de Marzo del 2025 vs Al 31 de Diciembre de 2024 % Variación
Efectivo y equivalentes en efectivo	548,423	567,097	(3.3%)
Cuentas por cobrar, neto	212,867	214,637	(0.8%)
Impuestos por recuperar	189,225	241,556	(21.7%)
Pagos anticipados	158,265	126,410	25.2%
Instrumentos Financieros Derivados	987	1,113	(11.3%)
Total Activos Circulantes	**1,109,767**	**1,150,813**	**(3.6%)**
Propiedad, planta y equipo Neto	11,432,047	11,401,359	0.3%
Derecho de Uso (neto de amortización)	287,845	205,233	40.3%
Otros activos*	110,589	134,593	(17.8%)
Instrumentos financieros derivados	157	22,593	(99.3%)
Impuestos a la Utilidad Diferidos	506,644	794,121	(36.2%)
Total Activos no Circulantes	**12,337,282**	**12,557,899**	**(1.8%)**
Total Activo	**13,447,049**	**13,708,712**	**(1.9%)**
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	561,006	492,091	14.0%
Proveedores	183,214	169,453	8.1%
Otros Impuestos y Gastos Acumulados	409,401	333,775	22.7%
Impuestos a la utilidad por pagar	21,541	42,199	(49.0%)
Beneficios a los empleados	40,628	46,122	(11.9%)
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables CP	46,996	39,454	19.1%
Total Pasivos Circulantes	**1,262,786**	**1,123,095**	**12.4%**
Préstamos de instituciones financieras	3,561,252	3,658,194	(2.6%)
Otros Pasivos	12,369	12,369	0.0%
Beneficios a los empleados	105,146	104,929	0.2%
Instrumentos Financieros Derivados	24,257	0	0.0%
Impuestos diferidos	27,324	338,285	(91.9%)
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables	298,235	224,791	32.7%
Total Pasivos no Circulantes	**4,028,582**	**4,338,569**	**(7.1%)**
Total Pasivo	**5,291,368**	**5,461,664**	**(3.1%)**
Capital contable			
Participación Controladora			
Capital social	5,954,404	5,950,514	0.1%
Resultado de ejercicios anteriores	1,424,134	1,481,078	(3.8%)
Otros Resultados Integrales	(294,772)	(295,784)	(0.3%)
Total de la Participación Controladora	**7,083,766**	**7,135,809**	**(0.7%)**
Participación no controladora	1,071,915	1,111,240	(3.5%)
Total del Capital Contable	**8,155,681**	**8,247,048**	**(1.1%)**
Total Pasivo + Capital	**13,447,049**	**13,708,712**	**(1.9%)**

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados *(Miles de Pesos)*	1T25	1T24
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(60,397)	(30,229)
Actividades de Operación		
Depreciación	107,025	110,760
Deterioro de valor reconocido en el resultado	1,160	0
Costo por baja de activo fijo	0	483
Intereses a favor	(9,302)	(15,289)
Intereses a cargo	133,875	145,373
Valuación de instrumentos financieros derivados	22,717	2,221
Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones	(4,012)	(2,700)
Fluctuación en cambios devengada no realizada	27,661	(13,065)
	218,727	**197,555**
Movimientos en Capital de Trabajo:		
Cuentas por cobrar	1,770	(9,485)
Impuestos por recuperar	52,331	6,468
Pagos anticipados, neto	(31,855)	(42,010)
Cuentas por pagar a proveedores	13,761	(9,149)
Gastos acumulados, otros e impuestos por pagar	39,627	53,036
Beneficios a los empleados	(5,277)	1,608
Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados	(5,524)	(4,693)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	**283,560**	**193,329**
Actividades de Inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades	(69,941)	(110,528)
Otros activos	813	(7,634)
Intereses cobrados	9,302	15,289
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	**(59,826)**	**(102,873)**
Actividades de Financiamiento:		
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	4,656	3,324
Aportaciones de accionistas minoritarios	2,328	14,480
Recompra de acciones	(768)	(5,114)
Intereses pagados	(128,193)	(136,522)
Préstamos bancarios a corto plazo y prepagos a largo plazo pagados	(57,089)	(30,434)
Pago de pasivos por derecho de uso por arrendamiento	(24,650)	(21,383)
Adquisiciones de participación no controladora	(30,000)	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**(233,715)**	**(175,649)**
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(9,981)	(85,193)
Efectivo al principio del periodo	567,097	1,009,640
Efecto por tipo de cambio en saldos de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión	(8,693)	4,751
Efectivo al Final del Periodo	**548,423**	**929,198**

Inventario de Hoteles

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación	Segmento
1	Saltillo	City Express	Propio	may-03	120	Coahuila	Servicio Selecto
2	San Luis	City Express	Propio	jul-03	120	San Luis Potosí	Servicio Selecto
3	Monterrey Santa Catarina	City Express	Propio	oct-03	105	Nuevo León	Servicio Selecto
4	Querétaro	City Express	Propio	nov-03	121	Querétaro	Servicio Selecto
5	León	City Express	Propio	dic-03	120	Guanajuato	Servicio Selecto
	2003				586		
6	Anzures	City Express Suites	Arrendado	abr-04	26	Ciudad de México	Servicio Selecto
7	Puebla	City Express	Propio	may-04	124	Puebla	Servicio Selecto
8	Nuevo Laredo	City Express	Administrado	ago-04	107	Tamaulipas	Servicio Selecto
9	Ciudad Juárez	City Express	Propio	oct-04	114	Chihuahua	Servicio Selecto
10	Irapuato	City Express	Propio	nov-04	104	Guanajuato	Servicio Selecto
	2004				1,061		
11	Reynosa	City Express	Propio	feb-05	104	Tamaulipas	Servicio Selecto
12	Cancun	City Express	Arrendado	mar-05	128	Quintana Roo	Servicio Selecto
13	Tuxtla Gutiérrez	City Express	Administrado	dic-05	124	Chiapas	Servicio Selecto
14	Querétaro	City Express Suites	Propio	dic-05	45	Querétaro	Servicio Selecto
	2005				1,462		
15	Chihuahua	City Express	Administrado	mar-06	104	Chihuahua	Servicio Selecto
16	Guadalajara	City Express Plus	Propio	jul-06	145	Jalisco	Servicio Selecto
17	Tampico	City Express	Coinversión	nov-06	124	Tamaulipas	Servicio Selecto
18	Mexicali	City Express	Propio	dic-06	117	Baja California	Servicio Selecto
19	Toluca	City Express	Propio	dic-06	141	Estado de México	Servicio Selecto
	2006				2,093		
20	EBC Reforma	City Express	Propio	ene-07	70	Ciudad de México	Servicio Selecto
21	Hermosillo	City Express	Coinversión	abr-07	120	Sonora	Servicio Selecto
22	Celaya	City Express	Arrendado	may-07	104	Guanajuato	Servicio Selecto
23	Insurgentes Sur	City Express Plus	Propio	jul-07	159	Ciudad de México	Servicio Selecto
24	Tepozotlán	City Express	Arrendado	dic-07	109	Estado de México	Servicio Selecto
	2007				2,655		
25	Toluca	City Express Junior	Arrendado	feb-08	106	Estado de México	Servicio Selecto
26	Lázaro Cárdenas	City Express	Propio	nov-08	119	Michoacán	Servicio Selecto
27	Puebla Angelópolis	City Express	Propio	nov-08	117	Puebla	Servicio Selecto
28	Tijuana Río	City Express	Administrado	dic-08	131	Baja California	Servicio Selecto
29	Silao	City Express	Propio	dic-08	121	Guanajuato	Servicio Selecto
30	Toluca	City Express Suites	Propio	dic-08	91	Estado de México	Servicio Selecto
31	Monterrey Aeropuerto	City Express	Propio	dic-08	166	Nuevo León	Servicio Selecto
	2008				3,506		
32	El Angel	City Express Plus	Propio	ene-09	137	Ciudad de México	Servicio Selecto
33	Mexicali	City Express Junior	Propio	feb-09	104	Baja California	Servicio Selecto
34	Tula	City Express	Administrado	mar-09	103	Hidalgo	Servicio Selecto
35	Los Mochis	City Express	Propio	jun-09	124	Sinaloa	Servicio Selecto
36	Zacatecas	City Express	Administrado	jun-09	109	Zacatecas	Servicio Selecto
37	Tijuana Otay	City Express Junior	Administrado	jun-09	134	Baja California	Servicio Selecto
38	Veracruz	City Express	Arrendado	sep-09	124	Veracruz	Servicio Selecto
39	Saltillo Sur	City Express	Propio	dic-09	107	Coahuila	Servicio Selecto
40	Cancun	City Express Junior	Arrendado	nov-09	106	Quintana Roo	Servicio Selecto
	2009				4,554		
41	Guadalajara Periférico Sur	City Express Junior	Arrendado	feb-10	107	Jalisco	Servicio Selecto
42	Ciudad Juárez	City Express Junior	Propio	mar-10	128	Chihuahua	Servicio Selecto
43	Nogales	City Express	Propio	nov-10	109	Sonora	Servicio Selecto
44	San Luis Univ.	City Express	Propio	dic-10	109	San Luis Potosí	Servicio Selecto
	2010				5,007		

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

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación	Segmento
98	Aguascalientes Centro	City Express Junior	Administrado	abr-16	66	Aguascalientes	Servicio Selecto
99	CD MX Aeropuerto	City Express	Administrado	abr-16	98	Ciudad de México	Servicio Selecto
100	San Luis Potosí Centro	City Express Junior	Propio	abr-16	128	San Luis Potosí	Servicio Selecto
101	CDMX Alameda	City Express	Administrado	jul-16	112	Ciudad de México	Servicio Selecto
102	Reynosa Aeropuerto	City Express	Propio	jul-16	113	Tamaulipas	Servicio Selecto
103	Tijuana	City Express Suites	Administrado	jul-16	79	Baja California	Servicio Selecto
104	Santiago Aeropuerto	City Express	Propio	ago-16	142	Santiago, Chile	Servicio Selecto
105	Toluca Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	sep-16	92	Estado de México	Servicio Selecto
106	Rosarito	City Express	Propio	sep-16	113	Baja California	Servicio Selecto
107	Mundo E	City Express Plus	Arrendado	dic-16	144	Estado de México	Servicio Selecto
108	Bogotá Aeropuerto	City Express Plus	Propio	dic-16	120	Bogotá, Colombia	Servicio Selecto
109	Bogotá Aeropuerto	City Express Junior	Propio	dic-16	116	Bogotá, Colombia	Servicio Selecto
110	CDMX La Raza	City Express	Propio	dic-16	127	Ciudad de México	Servicio Selecto
111	Mérida Altabrisa	City Express Junior	Coinversión	dic-16	106	Yucatán	Servicio Selecto
112	Querétaro Torre II	City Express Suites	Propio	dic-16	44	Querétaro	Servicio Selecto
113	CDMX	City Centro	Arrendado	dic-16	44	Ciudad de México	Servicio Selecto
	2016				12,712		
114	Celaya Galerías	City Express	Administrado	ene-17	127	Guanajuato	Servicio Selecto
115	San Luis Potosí Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	may-17	122	San Luis Potosí	Servicio Selecto
116	Puebla Angelópolis	City Express junior	Propio	jul-17	122	Puebla	Servicio Selecto
117	Altamira	City Express	Coinversión	jul-17	127	Tamaulipas	Servicio Selecto
	Mérida (Ampliación)	City Express	Coinversión	jul-17	42	Yucatán	Servicio Selecto
118	Puerto Vallarta	City Express Plus	Propio	jul-17	126	Jalisco	Servicio Selecto
119	Medellín	City Express Plus	Propio	sep-17	141	Medellín, Colombia	Servicio Selecto
120	Tuxtepec	City Express junior	Administrado	sep-17	105	Oaxaca	Servicio Selecto
121	Tijuana Otay	City Express	Administrado	dic-17	120	Baja California	Servicio Selecto
122	León Centro de Convenciones	City Express junior	Coinversión	dic-17	137	Guanajuato	Servicio Selecto
123	Monterrey Lindavista	City Express	Administrado	dic-17	130	Nuevo León	Servicio Selecto
124	Oaxaca	City Centro	Coinversión	dic-17	103	Oaxaca	Servicio Selecto
125	León Centro de Convenciones	City Express Plus	Coinversión	dic-17	132	Guanajuato	Servicio Selecto
	2017				14,246		
126	Tepic	City Express	Administrado	ene-18	125	Nayarit	Servicio Selecto
127	Comitán	City Express	Administrado	abr-18	105	Chiapas	Servicio Selecto
128	Gustavo Baz	City Express	Administrado	jun-18	125	Ciudad de México	Servicio Selecto
129	Cancun Aeropuerto	City Express Plus	Coinversión	oct-18	120	Quintana Roo	Servicio Selecto
130	Cancun Aeropuerto	City Express Suites	Coinversión	oct-18	63	Quintana Roo	Servicio Selecto
131	Interlomas	City Express Plus	Propio	nov-18	141	Estado de México	Servicio Selecto
132	Tampico	City Express Plus	Coinversión	nov-18	122	Tamaulipas	Servicio Selecto
133	CDMX Sullivan	City Express Junior	Propio	dic-18	96	CDMX	Servicio Selecto
134	Mérida	City Express Plus	Coinversión	dic-18	135	Yucatán	Servicio Selecto
135	Ensenada	City Express	Administrado	dic-18	127	Baja California	Servicio Selecto
136	Ensenada	City Express Plus	Propio	dic-18	134	Baja California	Servicio Selecto
137	Tijuana	City Express Plus	Propio	dic-18	156	Baja California	Servicio Selecto
	2018				15,695		
138	CDMX Tlalpan	City Express	Administrado	feb-19	96	CDMX	Servicio Selecto
139	Tapachula	City Express	Propio	mar-19	117	Chiapas	Servicio Selecto
140	CDMX La Villa	City Express	Administrado	abr-19	106	CDMX	Servicio Selecto
141	San Luis Potosí	City Centro	Propio	nov-19	70	San Luis Potosí	Servicio Selecto
	2019				16,084		
142	Ce Guaymas	City Express	Propio	ene-20	114	Sonora	Servicio Selecto
143	Mexicali	City Express Plus	Propio	feb-20	146	Baja California	Servicio Selecto
144	Hermosillo Expo	City Express	Administrado	ago-20	124	Sonora	Servicio Selecto
145	Caborca	City Express	Administrado	dic-20	101	Sonora	Servicio Selecto
	2020				16,569		
146	Lagos de Moreno	City Express	Administrado	jul-21	121	Jalisco	Servicio Selecto
	2021				16,690		
147	Monterrey Universidad	City Express	Propio	may-22	147	Nuevo León	Servicio Selecto
	2022				16,837		

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación	Segmento
148	Guadalajara Providencia	City Express Plus	Propio	feb-23	150	Jalisco	Servicio Selecto
149	Mazatlán	City Express Plus	Administrado	feb-23	130	Sinaloa	Servicio Selecto
150	Cancún Aeropuerto	City Express	Coinversión	dic-23	137	Quintana Roo	Servicio Selecto
	2023				17,254		
151	Monterrey Centro	City Express Plus	Propio	jun-24	140	Nuevo León	Servicio Selecto
	2024				17,394		
152	León*	HS Hotsson	Administrado	jul-11	211	Guanajuato	Full-Service
153	Querétaro*	HS Hotsson	Administrado	sep-14	146	Querétaro	Full-Service
154	Silao*	HS Hotsson	Administrado	jun-16	149	Guanajuato	Full-Service
155	Irapuato*	HS Hotsson	Administrado	ago-17	143	Guanajuato	Full-Service
156	Smart León Centro Max*	HS Hotsson	Administrado	feb-20	126	Guanajuato	Full-Service
157	Tijuana el Florido	City Express	Coinversión	feb-25	123	Baja California	Servicio Selecto
	2025				18,292		

* Los hoteles Hotsson se unieron al portafolio hotelero en enero de 2025, pero ya operaban anteriormente.