

Hoteles City Express Anuncia Resultados del Primer Trimestre del 2023

Ciudad de México, 19 de abril del 2023 – Hoteles City Express S.A.B. de C.V. (BMV: HCITY) (“Hoteles City Express” o “la Compañía”), da a conocer sus resultados correspondientes al Primer Trimestre del 2023 (“1T23”). 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 (1T23)

- A nivel Cadena, la Tarifa Promedio Diaria (“ADR”) presentó un incremento de 12.6% mientras que la Tarifa Efectiva (“RevPAR”) presentó un incremento de 32.7%, ambos en comparación con el 1T22, alcanzando \$1,198 y \$639 pesos, respectivamente. La ocupación de la Cadena se ubicó en 53.3%.
- Los Ingresos Totales alcanzaron \$840.3 millones, representando un incremento de 34.6% respecto al mismo trimestre de 2022.
- La Utilidad de Operación fue de \$159.8 millones en el 1T23, en comparación con la utilidad de \$10.7 millones reportada en el mismo trimestre del año anterior.
- El EBITDA y EBITDA Ajustado registraron niveles de \$263.7 millones y \$265.7 millones, respectivamente, en comparación con los \$138.3 millones y \$138.7 millones registrados durante el 1T22. El EBITDA Ajustado tuvo un incremento de 91.6% con respecto al año anterior y un margen de 31.6% para el trimestre (9.4 puntos porcentuales mayor a lo reportado durante el mismo trimestre del año anterior).
- La Utilidad Neta del periodo registró una pérdida de \$49.2 millones comparada con la pérdida de \$29.2 millones del mismo trimestre del año anterior.
- Al cierre del trimestre, la Cadena operaba 152 hoteles, el mismo número de hoteles con respecto al mismo trimestre del año anterior. El número de cuartos en operación al 1T23 alcanzó 17,487, es decir, 156 cuartos más que los 17,331 que estuvieron en operación al cierre del 1T22.



HCITY



CONTACTOS DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Héctor Vázquez

Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas

Tel: +52 55-5249-8067

Correo: hvazquez@hotelescity.com

Joe Leonard

Miranda IR

Tel: +1 530 559-1805

Correo: joe.leonard@miranda-partners.com

Resumen de Información Operativa y Financiera	1T23	1T22	1T23 vs 1T22
			% Variación
Estadísticas Operativas de la Cadena			
Número de Hoteles al Final del Periodo	152	152	0.0%
Número de Cuartos al Final del Periodo	17,487	17,331	0.9%
Número de Cuartos Noche Instalados	1,567,780	1,558,032	0.6%
Número de Cuartos Noche Ocupados	836,177	705,228	18.6%
Ocupación Promedio (%)	53.3%	45.3%	8.0 pps
ADR(\$)	1,198	1,064	12.6%
RevPAR(\$)	639	481	32.7%
Información Financiera Consolidada (Miles de Pesos)			
Ingresos Totales	840,280	624,101	34.6%
Utilidad de Operación	159,763	10,683	1,395.5%
Margen de Utilidad de Operación (%)	19.0%	1.7%	17.3 pps
EBITDA Ajustado	265,658	138,657	91.6%
Margen de EBITDA Ajustado (%)	31.6%	22.2%	9.4 pps
EBITDA	263,692	138,316	90.6%
Margen de EBITDA (%)	31.4%	22.2%	9.2 pps
Utilidad Neta	(49,174)	(29,151)	NM
Margen de Utilidad Neta (%)	(5.9%)	(4.7%)	NM

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

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

“Los sólidos resultados del primer trimestre del 2023 muestran una tendencia positiva en los indicadores hoteleros de nuestro portafolio. A pesar de los diferentes desafíos que la economía presenta, durante el inicio del año, obtuvimos unos resultados sólidos en todas nuestras marcas y regiones.

Durante los últimos meses, nos hemos enfocado en implementar una serie de estrategias orientadas en la venta a través de atributos para diferenciar y posicionar nuestro producto en el mercado y segmento de negocio objetivo. Como resultado, nuestra marca CE Plus obtuvo tasas de ocupación más cercanas al promedio de la Cadena, y sus precios diferenciados tuvieron un impacto positivo en el RevPAR. El continuo análisis que hemos realizado hotel por hotel y plaza por plaza nos ha ayudado a encontrar propiedades con oportunidad de mejora en cuanto a rentabilidad y rendimiento. Estas oportunidades nos podrán proporcionar un adicional de 50 puntos base al margen EBITDA de la Cadena al finalizar el año.

Por otro lado, continuamos generando nuevos canales de comunicación con el cliente, así como estrategias de mercadotecnia que nos den un mayor alcance para generar nuevas cuentas corporativas y atraer mayor demanda tanto para viajes de placer como de negocios, con el objetivo de posicionar a City Express como una marca “para todos”. En este sentido, estamos convencidos de que la relación estratégica con Marriott fortalecerá e incrementará nuestra presencia en el mercado internacional, así como nuestras operaciones, al mismo tiempo mejorará varios aspectos de nuestra estrategia a largo plazo brindandoun mayor potencial. Cabe destacar, que, durante el mes de marzo, obtuvimos la autorización por parte de la COFECE para llevar a cabo la transacción, la cual incluye la venta de nuestras 5 marcas. Como hemos mencionado anteriormente, esperamos que la transacción se ejecute durante los primeros días de mayo.

En cuanto al desempeño por región, los hoteles ubicados en la zona del Sureste registraron una ocupación superior al 62%, impulsados por la recuperación en la demanda de grupos, convenciones, negocios y turismo por placer. Por otro lado, la región Noroeste continuó mostrando un desempeño favorable, resultado de la alta actividad por *nearshoring* que continúa creciendo en el corredor industrial fronterizo, así como el incremento de la demanda por turismo médico en 14 destinos y 30 hoteles de la Cadena que se han beneficiado directamente. Asimismo, las zonas Metropolitanas mostraron una mejora en el trimestre, debido al regreso de los viajes de negocio de grandes corporativos y al incremento del tráfico carretero.

Durante el primer trimestre, continuamos activos en nuestro plan de recompra de acciones, a través del cual adquirimos aproximadamente \$16.0 millones de pesos en acciones de la emisora. Con ello, durante 2022 y 2023 hemos recomprado aproximadamente \$138.0 millones de pesos en acciones de la emisora, lo que nos deja en el fondo un total de 24 millones de acciones. Seguiremos trabajando día con día para continuar materializando el valor intrínseco de Hoteles City Express.

Con la intención de maximizar el flujo de efectivo libre después de intereses, seguimos con el objetivo de llevar un manejo eficiente de nuestro capital de trabajo, reducir el saldo de la deuda, disminuir el pago de intereses y refinanciar nuestro vehículo de deuda del crédito sindicado para mejorar los términos de amortización y tasa de interés. Tenemos contemplado realizar un prepago por aproximadamente \$800 millones de pesos una vez que recibamos los recursos derivados de la transacción con Marriott. Esperamos concluir con dicho refinanciamiento durante el segundo trimestre del año. Durante el trimestre hicimos prepagos de deuda por más de \$60 millones de pesos y cumplimos puntualmente con todas nuestras obligaciones financieras. Con ello, la deuda neta sin intereses registrada durante el 1T23 fue de \$4,545.5 millones de pesos, lo que representó un aumento del 2.1% vs. el 4T22, debido principalmente a la recompra de acciones y a la adquisición de participaciones minoritarias.

En este sentido, llevamos a cabo un profundo análisis para la compra de la participación minoritaria de los hoteles Ce & Cs Playa del Carmen y Ce & Cj Puebla Angelópolis, a través del cual, concluimos su potencial y oportunidad de mejora que brindará la alianza con Marriott en ambas plazas. Por lo anterior, me complace anunciar que adquirimos el 30% y 50% de la participación minoritaria, respectivamente, por un total de \$88.6 millones de pesos. A partir de este trimestre, dichos hoteles pasaron a ser 100% propiedad de la Compañía.

Finalmente, cerramos el trimestre con \$1,222.4 millones de pesos en construcciones en proceso, lo cual representó una reducción de 19.0% al compararlo con el trimestre inmediato anterior, debido a que el hotel CP Guadalajara Providencia abrió en febrero y pasó de construcción en proceso a ser hotel en operación. Asimismo, logramos la venta de dos terrenos, uno en Puebla y otro en Irapuato por un monto total de \$69.8 millones, con lo cual continuamos con nuestra estrategia de reciclaje de activos.

Estamos muy orgullosos de los resultados de este trimestre y reiteramos nuestro compromiso con nuestros accionistas, quienes han apoyado las estrategias y el modelo de negocio de Hoteles City Express. Los invitamos a participar en nuestra próxima Asamblea General Anual Ordinaria de accionistas, que se llevará a cabo el día 27 de abril del 2023. Para más información los invito a visitar el siguiente link:

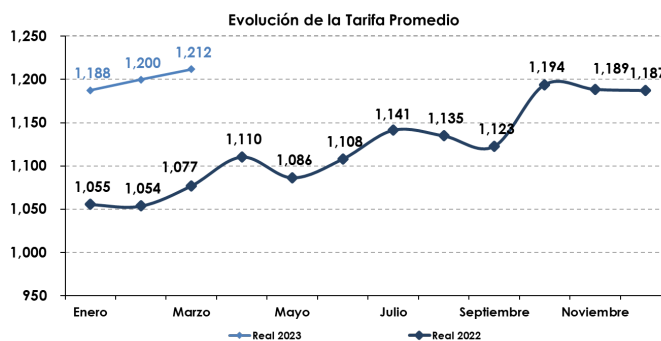
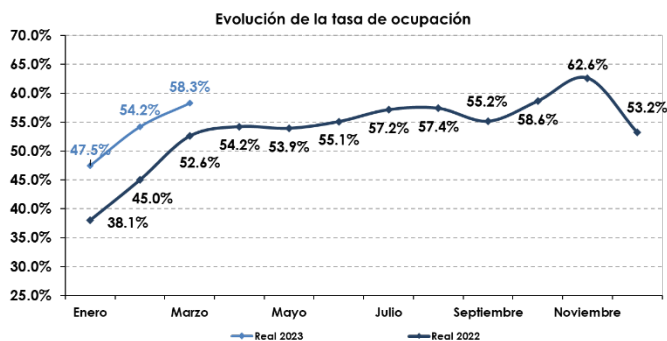
[https://www.cityexpress.com/inversionistas/sostenibilidad/gobierno-corporativo"](https://www.cityexpress.com/inversionistas/sostenibilidad/gobierno-corporativo)

Estadísticas Operativas: Cadena de Hoteles

Durante el trimestre, observamos una mejora en las estadísticas de las regiones Sureste, Noroeste y las zonas Metropolitanas del país. Gracias a nuestros esfuerzos operativos, la ocupación de la Cadena tuvo un incremento de 8.0 puntos porcentuales vs. 2022. Destacamos el incremento de viajeros en las zonas Metropolitanas y Sureste del país.

El ADR mostró un incremento de 12.6% año contra año para ubicarse en \$1,198 pesos, lo que representa nuevamente la tarifa más alta registrada en la historia de la Cadena. Como resultado de lo anterior, el RevPAR se ubicó en un total de \$639 pesos a nivel Cadena.

Indicadores Mensuales y Recuperación de Ocupación y Tarifa

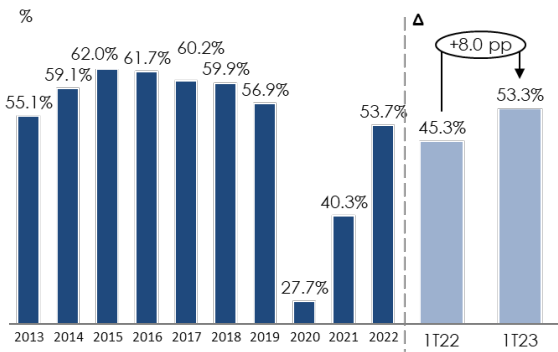


*Las ocupaciones consideran el total de hoteles abiertos al cierre de cada periodo.

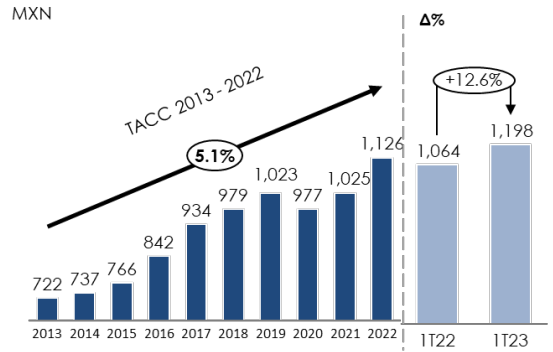
Como se ha visto desde el año anterior, la tendencia positiva en el incremento de los niveles de ocupación y tarifa se ha mantenido. En enero y febrero, la ocupación se ubicó 9.4 y 9.2 puntos porcentuales por encima de los mismos meses del año anterior, respectivamente. La Compañía observó una mejora en la tarifa, principalmente debido al incremento de viajeros a las zonas Metropolitanas y la reactivación de las áreas del Bajío y del Centro. En línea con lo anterior, la tarifa promedio durante marzo se ubicó en \$1,212 pesos, un incremento del 12.5% contra el mismo mes del 2022, llevando al RevPAR a alcanzar un incremento de 24.8%.

Comparativo de Estadísticas Operativas

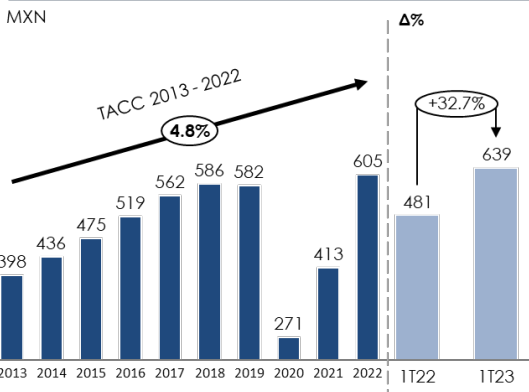
Ocupación de la Cadena



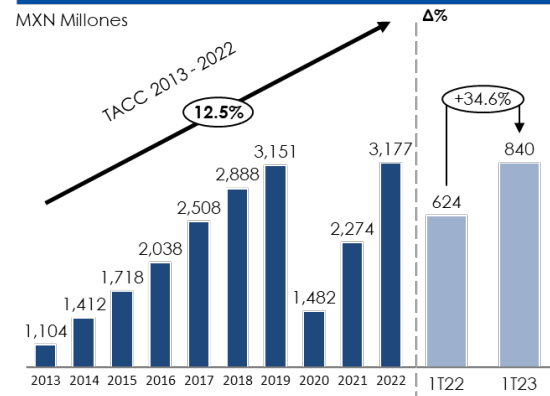
ADR de la Cadena



RevPAR de la Cadena

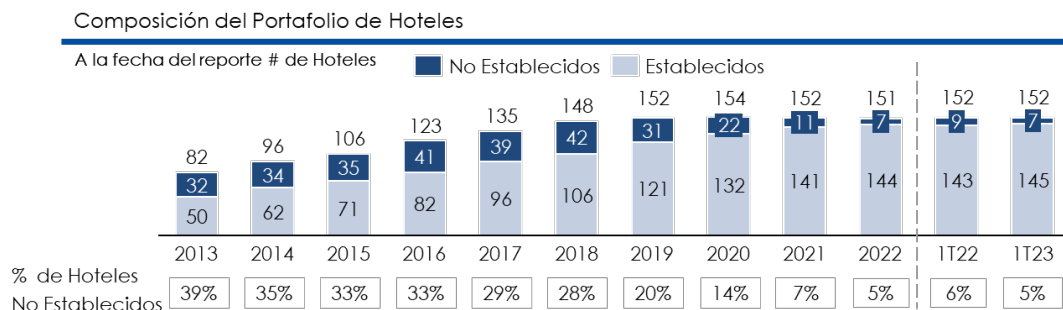


Ingresos Totales Consolidados



Estadísticas Operativas: Hoteles Establecidos

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



Al cierre del 1T23, la Cadena contaba con 145 Hoteles Establecidos y 7 Hoteles No Establecidos.

Hoteles Establecidos	1T23	1T22	Variación 1T23 vs 1T22
Número de Propiedades	145	143	1.4%
Número de Cuartos	16,575	16,288	1.8%
Ocupación	54.4%	46.5%	7.9 pps
ADR (\$)	1,196	1,067	12.1%
RevPAR (\$)	651	496	31.2%

La ocupación de este portafolio se ubicó en 54.4%, alrededor de 1.1 puntos porcentuales por encima de la Cadena y 7.9 puntos porcentuales por encima del año anterior. Destacó la tendencia de recuperación positiva del portafolio de hoteles de la marca Plus.

Resultados por Segmento de Negocio (Cifras No IFRS)

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

Ingresos por Segmento (Miles de Pesos)	1T23	1T22	1T23 vs 1T22 % Variación
Operación Hotelera	793,797	593,051	33.8%
Administración de Hoteles	216,832	160,372	35.2%
Total	1,010,629	753,423	34.1%

Durante el trimestre, los Ingresos del segmento de Operación Hotelera aumentaron 33.8%, al pasar de \$593.1 millones en el 1T22 a \$793.8 millones en el 1T23.

Los Ingresos por Administración de Hoteles crecieron 35.2% año contra año, al pasar de \$160.4 millones en el 1T22 a \$216.8 millones en el 1T23.

Los Ingresos Totales de los segmentos combinados crecieron 34.1%, al pasar de \$753.4 millones en el 1T22 a \$1,010.6 millones en el 1T23.

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

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

Resumen de Métricas Financieras No IFRS 1T23	Portafolio FSTAY	Portafolio No FSTAY	Total Operación Hotelera	Honorarios por Admon.	Total No IFRS	Eliminaciones IFRS	Total IFRS
Hoteles	42	70	112	152	152		152
Habitaciones	4,980	8,024	13,004	17,487	17,487		17,487
Ocupación	58.2%	50.1%	53.2%	53.3%	53.3%		53.3%
ADR	1,233	1,193	1,210	1,198	1,198		1,198
RevPAR	717	598	644	639	639		639
Ingresos Totales	332,450	461,347	793,797	216,832	1,010,629	(170,348)	840,280
Costos y gastos generales	(223,922)	(362,221)	(586,143)	(158,827)	(744,970)	170,348	(574,622)
EBITDA Ajustado	108,529	99,125	207,654	58,004	265,658	0	265,658
Margen	32.6%	21.5%	26.2%	26.8%	26.3%		31.6%
Otros costos y gastos no recurrentes	0	(1,966)	(1,966)	0	(1,966)	0	(1,966)
EBITDA	108,529	97,159	205,688	58,004	263,692	0	263,692
Margen	32.6%	21.1%	25.9%	26.8%	26.1%		31.4%
Depreciación	(42,726)	(61,203)	(103,929)	0	(103,929)	0	(103,929)
Utilidad de operación	65,802	35,957	101,759	58,004	159,763	0	159,763
Margen	19.8%	7.8%	12.8%	26.8%	15.8%		19.0%

La ocupación del portafolio FSTAY fue de 58.2%, comparado con 50.1% del Portafolio No FSTAY, 8.1 puntos porcentuales por encima. Por su lado, la tarifa promedio del Portafolio FSTAY resultó 3.3% mayor a la tarifa de \$1,193 del Portafolio No FSTAY, mientras que el RevPAR presenta una variación de 19.9% a favor del Portafolio FSTAY.

El margen EBITDA Ajustado del Portafolio FSTAY resultó 11.1 puntos porcentuales mayor con respecto al Portafolio No FSTAY.

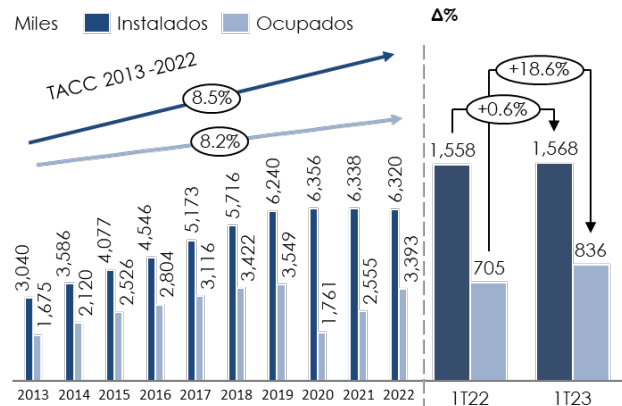
Resultados Financieros Consolidados (Cifras IFRS)

Resumen de Estado de Resultados (Miles de Pesos)	1T23	1T22	1T23 vs 1T22
			% Variación
Cuartos en Operación	17,487	17,331	0.9%
Ingresos por Operación Hotelera	793,797	593,051	33.8%
Ingresos por Administración	46,483	31,050	49.7%
Ingresos Totales	840,280	624,101	34.6%
Utilidad de Operación	159,763	10,683	1,395.5%
Margen de Utilidad de Operación (%)	19.0%	1.7%	17.3 pps
EBITDA Ajustado	265,658	138,657	91.6%
Margen EBITDA Ajustado(%)	31.6%	22.2%	9.4 pps
EBITDA	263,692	138,316	90.6%
Margen EBITDA (%)	31.4%	22.2%	9.2 pps
Utilidad Neta	(49,174)	(29,151)	NM
Margen de Utilidad Neta(%)	(5.9%)	(4.7%)	NM

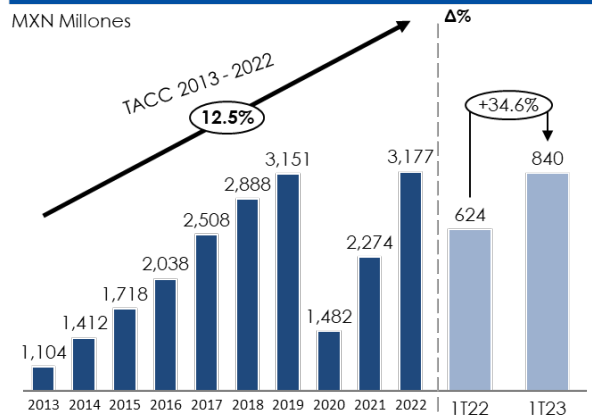
Ingresos

Durante el 1T23 los Ingresos Totales presentaron un incremento de 34.6%, al pasar de \$624.1 millones en el 1T22 a \$840.3 millones en el 1T23. El incremento se deriva de la mejora en los niveles de tarifa y ocupación al compararlos contra el mismo periodo del año anterior. Destaca el desempeño de las zonas Metropolitanas, Noroeste y la del Sureste, las cuales presentaron las mejores estadísticas durante el 1T23. Asimismo, la región del Centro Occidente se vio beneficiada por el aumento de viajeros de negocio y, en menor parte, por el impacto positivo del *nearshoring* en la zona.

Cuartos Noche Instalados y Ocupados



Ingresos Totales Consolidados



Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Totales aumentaron 10.7% año contra año, pasando de \$613.1 millones en el 1T22 a \$678.6 millones en el 1T23. El incremento está directamente relacionado con las mayores ocupaciones en los hoteles de la Cadena, que a su vez incrementa los costos por cuarto noche ocupado. Resaltamos que este incremento fue 23.9 puntos porcentuales menor al aumento en ingresos, dado que la Compañía continúa con una estrategia de control y reducción de costos operativos.

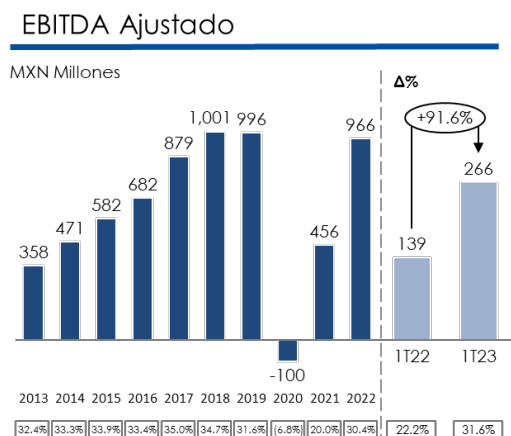
Los Gastos de Administración y Ventas aumentaron 11.3% con respecto al mismo periodo del año anterior a \$125.0 millones.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación del Primer Trimestre de 2023 fue de \$159.8 millones, en comparación con una Utilidad de Operación de \$10.7 millones reportada en el 1T22. Esto debido a la mejora en nuestras estadísticas derivado de un mayor número de viajeros y a nuestros esfuerzos para mejorar nuestra operación.

EBITDA y EBITDA Ajustado

El EBITDA fue de \$263.7 millones, mientras que el EBITDA Ajustado fue de \$265.7 millones en el 1T23, principalmente atribuido a una mejora en la eficiencia operativa. Esto se tradujo en incrementos en el EBITDA y el EBITDA Ajustado de 90.6% y 91.6%, respectivamente, contra el mismo trimestre del 2022 y un incremento de 9.4 puntos porcentuales en el margen del EBITDA ajustado. El gasto por apertura de nuevos hoteles aumentó en 477.1% en comparación con el 1T22, debido a la apertura del hotel City Express Plus Guadalajara Providencia.



A partir del 1T19, y por adopción de las reglas contables relacionadas a IFRS 16, el EBITDA y EBITDA Ajustado de la Compañía reconocen el efecto de la capitalización de rentas en su parte proporcional como un beneficio en costo, así como de un incremento en depreciación de acuerdo con la naturaleza que corresponda. Estos efectos se encuentran consolidados en las líneas de costos y gastos de operación hotelera y en depreciación, respectivamente.

Hoteles City Express calcula su EBITDA Ajustado al sumar a su Utilidad de Operación, los gastos por depreciación y los gastos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles. El EBITDA Ajustado es una medida útil que Hoteles City Express emplea para comparar su desempeño con el de otras empresas, facilitando con ello el análisis adecuado de su desempeño consolidado durante distintos periodos al eliminar de sus resultados de operación el impacto de gastos específicos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles.

Resultado Integral de Financiamiento

El Resultado Integral de Financiamiento aumentó a \$200.7 millones en el 1T23, producto del pago de intereses por nuestras obligaciones bancarias derivado de los incrementos adicionales a las tasas de interés de referencia y por el resultado cambiario neto en menor parte. El costo neto de financiamiento¹ tuvo un incremento de \$144.3 millones en el 1T22 a \$183.8 millones en el 1T23.

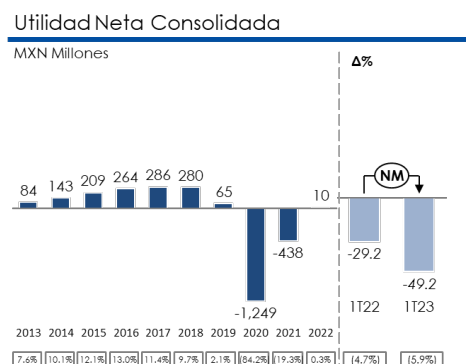
El resultado cambiario neto al 1T23 presentó una pérdida de \$6.6 millones derivado de la valuación de las participaciones de capital de nuestras subsidiarias en Chile y Colombia. Cabe destacar que este efecto no implica una salida de efectivo.

La Compañía tiene contratados instrumentos financieros derivados para protegerse ante cambios en las tasas de interés. Al 31 de marzo de 2023, se tienen diez coberturas con distintos bancos que cubren un monto de \$3,384.3 millones de pesos, lo cual representa el 63.5% de la deuda total. Con estas coberturas, la Compañía tiene topada la tasa que paga a 9.2% más un *spread* promedio de 3.4%.

A partir del 1T19, y por adopción de las reglas contables relacionadas a 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 Pérdida Neta del 1T23 fue de \$49.2 millones, comparada con la pérdida de \$29.2 millones que se reportó en el mismo trimestre del año anterior. La Utilidad Neta Mayoritaria registró una pérdida de \$35.5 millones.



¹ Costo neto de financiamiento se calcula como intereses pagados menos intereses ganados.

Posición Financiera y Apalancamiento

Resumen de Posición Financiera (Miles de Pesos)	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022	31 de Marzo de 2023 vs 31 de Diciembre de 2022
			% Variación
Caja, Bancos e Inversiones	735,208	916,831	(19.8%)
Deuda Financiera ¹	5,280,658	5,367,667	(1.6%)
Deuda Neta	4,545,450	4,450,836	2.1%

1. No incluye intereses por pagar por \$29.3 millones al 31 de marzo de 2023 y por \$31.0 millones al 31 de diciembre de 2022.

Al cierre del 1T23, la Compañía contaba con \$735.2 millones en Efectivo y Equivalentes, lo que representa un decremento de 19.8% comparado al 31 de diciembre del 2022. Durante el trimestre, recomparamos alrededor de \$16.0 millones de pesos en acciones de la Compañía. De igual manera, adquirimos las participaciones minoritarias de los socios de los hoteles Ce y Cs Playa del Carmen y Ce y Cj Puebla Angelópolis por \$88.6 millones.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar disminuyó 1.6% en comparación con el cierre de diciembre del 2022, cerrando el trimestre en \$5,280.7 millones. De este monto, \$739.9 millones tienen vencimiento en los próximos 12 meses y \$134.2 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el 1T23, la Compañía realizó pagos de amortizaciones por \$91.2 millones.

Al 31 de marzo del 2023, Hoteles City Express tenía una razón de Deuda Financiera Total entre Activos Totales de 39.2%. Asimismo, la Compañía se encuentra en cumplimiento de todas sus obligaciones financieras.

La deuda neta aumentó en 2.1%, pasando de \$4,450.8 millones al 31 de diciembre del 2022 a \$4,545.5 millones al 31 de marzo de 2023. Durante el trimestre, la deuda neta tuvo un incremento principalmente debido al uso del fondo de recompra y a la adquisición de la participación minoritaria de los hoteles mencionados anteriormente.

Por otro lado, la Compañía se encuentra trabajando en el refinanciamiento del crédito sindicado, el cual se espera concluir durante el segundo trimestre del 2023.

Adicionalmente, en el 4T22, Hoteles City Express acordó con sus acreedores bancarios dispensas relacionadas al incumplimiento de *covenants* financieros hasta el 4T23. Lo anterior refleja la sólida relación que se ha construido con nuestros acreedores a lo largo del tiempo y reitera la confianza que tienen las instituciones financieras en Hoteles City Express.

Desglose del Activo Fijo Productivo

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

Al cierre del trimestre, la Compañía contaba con una reserva territorial con un valor a costo histórico aproximado de \$494.7 millones, así como con obras en proceso, remodelaciones y terrenos asignados a dichas obras por \$1,222.4 millones. Durante el trimestre, salió de la reserva un terreno en Puebla que formó parte de la transacción para la compra de la participación minoritaria de los hoteles Ce y Cj Puebla Angelópolis, así como parte de un terreno en Irapuato. Continuamos trabajando de manera diligente en la promoción de terrenos como medida adicional de reciclaje de capital.

Por su parte, los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente \$13,098.2 millones. Sobre el portafolio que conforman los activos productivos al cierre del 1T23, el 95% del total de propiedades correspondió a Hoteles Establecidos y el 5% restante a Hoteles No Establecidos.

Generación de Flujo de Efectivo y Uso del Fondo de Recompra

En el 1T23 Hoteles City Express tuvo \$227.4 millones de Flujo Neto Positivo de Actividades de Operación. También invirtió \$56.6 millones en la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo, y mejoras a propiedades arrendadas, entre otros, en comparación con los \$22.4 millones que invirtió en el mismo rubro en el 1T22. Esto debido a que durante el trimestre se incrementó la inversión en CapEx para los hoteles de la Cadena y se invirtió en los proyectos que se encuentran actualmente en construcción. Finalmente, la Compañía tuvo flujos negativos netos de financiamiento por \$386.1 millones, en contraste con los flujos negativos por \$353.0 millones registrados en el 1T22, derivados de la recompra de acciones y el incremento en los pagos de intereses por los aumentos en las tasas de interés de referencia realizados por el banco central.

Durante el 1T23 la Compañía dispuso de su fondo de recompra de acciones, donde adquirió 1,870,347 acciones. Monto que representó aproximadamente \$16.0 millones de pesos.

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

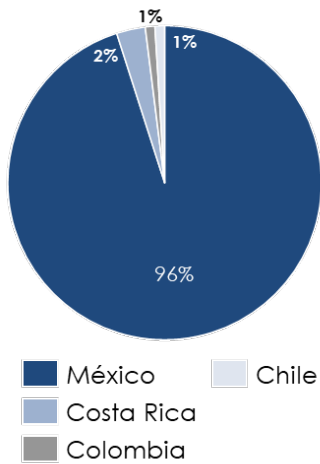
Portafolio de Activos Hoteleros

A la fecha del reporte, Hoteles City Express cuenta con un inventario hotelero de 152 hoteles con presencia en 30 estados y más de 73 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

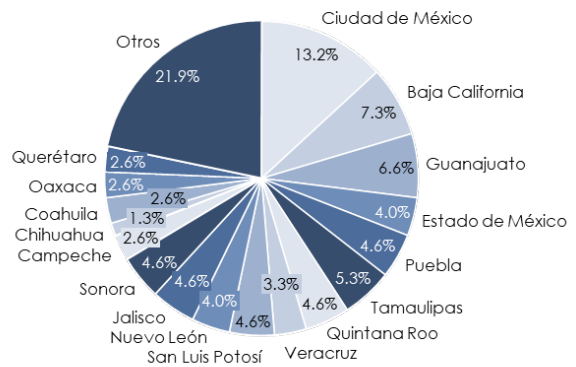
Por País

Información a la fecha del reporte



México

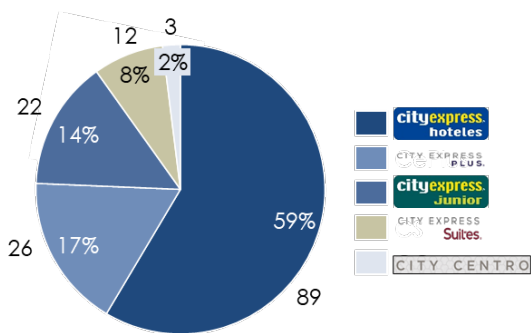
Información a la fecha del reporte



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

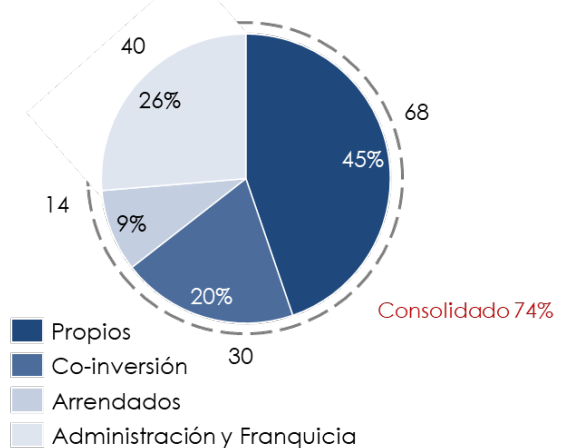
Portafolio de Hoteles por Marca

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, los fondos obtenidos se utilizarán para fortalecer el balance al reducir los niveles de apalancamiento y mejorar las métricas de liquidez. De la misma manera, la Compañía comenzó con las acciones para invertir en CapEx de mantenimiento y en proyectos pausados debido a la pandemia COVID-19, lo que dará lugar a un incremento en la base instalada y por lo tanto un aumento en el EBITDA.

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

No. De Hotel	Plan de Desarrollo	Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Cuartos	Ubicación	Proceso de Construcción
Plan de Desarrollo 2023								
146	1	Ce Hermosillo Expo	City Express Plus	Administración	3T20	124	Sonora	Abierto
147	2	Ce Caborca	City Express	Administración	4T20	101	Sonora	Abierto
148	3	CP San Luis Potosí	City Express Plus	Coinversión	2T21	139	San Luis Potosí	Abierto
149	4	Ce Lagos de Moreno	City Express	Administración	3T21	121	Jalisco	Abierto
150	5	Ce Monterrey Universidad	City Express	Propio	2T22	147	Monterrey	Abierto
151	6	CP Guadalajara Providencia	City Express Plus	Propio	1T23	150	Jalisco	Abierto
152	7	CP Mazatlán	City Express Plus	Administración	1T23	130	Sinaloa	Abierto
153	8	CP Mérida Siglo XXI	City Express Plus	Coinversión	2T23	136	Yucatán	En Construcción
154	9	Ce Cancún Aeropuerto Central	City Express	Coinversión	3T23	137	Quintana Roo	En Construcción
155	10	CP Monterrey Centro	City Express Plus	Propio	4T23	136	Monterrey	En Construcción
156	11	Ce CDMX Anzures	City Express	Propio	-	112	Ciudad de México	Diferido
157	12	Ce Guadalajara Chapalita	City Express	Coinversión	-	148	Jalisco	Diferido
158	13	CP Guadalajara La Minerva	City Express Plus	Propio	-	162	Jalisco	Diferido
159	14	Ce Guadalajara Centro	City Express	Propio	-	113	Jalisco	Diferido
160	15	CC Puebla	City Centro	Propio	-	57	Puebla	Diferido
161	16	Ce Tijuana El Florido	City Express	Coinversión	-	123	Baja California	Diferido
Total						2,036		

Sostenibilidad Ambiental, Social y Económica

Hoteles City Express cuenta con la siguiente Política de Sostenibilidad:

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

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

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

- Distintivo Hotel Hidro Sustentable: Reconocimiento otorgado por los miembros de la Alianza por la Sustentabilidad Hídrica en el Turismo, que incentiva las mejores prácticas ambientales en el uso y cuidado del agua, así como la aplicación de normatividad mexicana. Hoteles City Express ha obtenido el galardón por renovación en cuatro hoteles: City Express Plus EBC Reforma, City Express Mérida, City Express Villahermosa y City Express Paraíso Tabasco.
- Distintivo "S" Garantía de Sostenibilidad: La Secretaría de Turismo en colaboración con EarthCheck y Rainforest Alliance reconocen a Hoteles City Express por sus prácticas sostenibles bajo los criterios establecidos por la Organización Mundial de Turismo (OMT). Son ocho hoteles los que cuentan con este reconocimiento: City Express Mérida, City Express Suites Puebla Autopista, City Express San Luis Potosí Zona Universitaria, City Express Irapuato, City Express Suites Anzures, City Express Manzanillo, City Express Cananea y City Express Zacatecas.
- Distintivo Empresa Socialmente Responsable: Distintivo otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía, por medio del cual reconoce a Hoteles City Express por noveno año consecutivo como una de las empresas mejor evaluadas en Gobierno Corporativo, calidad de vida en la empresa, compromiso ambiental y vinculación social.
- Adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas: A través de esta adhesión, la Compañía se une a un esfuerzo global de compromiso con diez principios universalmente aceptados en los ámbitos de derechos humanos, estándares laborales, protección del medio ambiente y lucha contra la corrupción.
- Adhesión al Código de Conducta Nacional para la protección de las Niñas, Niños y Adolescentes en el Sector de Viajes y el Turismo: Actualmente, Hoteles City Express cuenta con 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.
- Hoteles City Express, sigue formando parte del Ranking Súper Empresas, publicado por la revista Expansión. Esta distinción destaca a la Compañía como una de las organizaciones donde todos quieren trabajar y que mantiene un esfuerzo continuo en fortalecer su cultura y clima organizacional. Adicionalmente, es reconocida como una Súper Empresa para Mujeres al fomentar la equidad e igualdad de género.
- La Compañía participa en el cuestionario de CDP (Disclosure Insight Action) – Cambio climático, teniendo una posición en el nivel "C" donde retoma su proceso de gestión y sensibilización sobre los impactos en temas de cambio climático.
- Además, Hoteles City Express forma parte de un grupo de empresas mexicanas pioneras en firmar la Declaración de Glasgow sobre la Acción Climática en el Turismo, una iniciativa que tiene el compromiso mundial de reducir a la mitad las emisiones para el 2030 y alcanzar el cero neto en emisiones antes del 2050.

En cuanto a sus iniciativas de Responsabilidad Social, Hoteles City Express se enfoca en proyectos de alto impacto que generan valor a la sociedad y aumentan el bienestar social y económico de las comunidades. Por esta razón, concentra sus esfuerzos en apoyar iniciativas relacionadas con emprendimiento y vinculación social que generan beneficios sostenibles y de largo plazo.

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

Al cierre del 1T23, Hoteles City obtiene el Distintivo “Éntrale 2023”, por parte de la Alianza por la Inclusión Laboral de Personas con Discapacidad, como resultado de su trabajo y compromiso en 2022 para promover la inclusión de personas con discapacidad en la Compañía.

Adicionalmente, Hoteles City Express recibe el certificado HRC EquidadMX 2023 de la Fundación Human Rights Campaign, por adoptar acciones contra la discriminación e implementar estrategias en capacitación y entrenamiento LGBTQ+ y crear un ambiente de trabajo más incluyente. También, durante este mismo periodo,

Hoteles City Express enfoca las iniciativas de la estrategia sostenible en los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 establecidos por la Asamblea General de las Naciones Unidas, creando alianzas con organizaciones de alto impacto que benefician a diversas comunidades 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.

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

<https://www.cityexpress.com/inversionistas/sostenibilidad>

Datos de la Conferencia Virtual:

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

Fecha: jueves, 20 de abril de 2023

Hora: 12:00 am hora del Este / 10:00 am hora de la Ciudad de México

Teléfonos: 1-312-626 6799 (Chicago) / 1-346-248-7799 (Houston) /
1-646-558-8656 (Houston)

+52 558 659 6002 (México) / +52 554 161 4288 (México)

+52 554 169 6929 (México)

Para unirse a este webinar por teléfono:

1. Marque uno de los números nacionales o internacionales.
2. Introduzca el ID del webinar (832 5860 2585), 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_TjOp8y5nRLEgg9wCRme4Fw

Sobre Hoteles City Express:

Hoteles City Express considera ser la cadena de hoteles de servicios limitados líder y con mayor crecimiento en México en términos de su número de hoteles, número de cuartos, presencia geográfica, participación de mercado e ingresos. Fundada en 2002, Hoteles City Express se especializa en ofrecer alojamiento cómodo y seguro, de alta calidad, y a precios accesibles, a través de una cadena de hoteles de servicios limitados orientados a los viajeros de negocios de origen nacional principalmente. Con 152 hoteles ubicados en México, Costa Rica, Colombia y Chile, Hoteles City Express opera cinco marcas distintas: City Express, City Express Plus, City Express Suites, City Express Junior y City Centro, con el fin de atender diferentes segmentos del mercado en el que se enfoca. En Septiembre de 2013, Hoteles City Express completó su oferta pública inicial de acciones y comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "HCITY", asimismo, el 8 de octubre de 2014 Hoteles City Express completó una oferta pública subsecuente de acciones con el objetivo de acelerar su crecimiento en nuevos hoteles en los próximos años. Durante el 2021, se llevó a cabo el proceso de aumento de capital accionario mediante la emisión de acciones ordinarias, el cual aún no ha concluido.

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

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

Nota Legal:

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

-Tablas Financieras Siguen-

Estado de Resultados Consolidado

Estado de Resultados Consolidado (Miles de Pesos)	1T23	1T22	1T23 vs 1T22 % Variación
Ingresos Totales			
Ingresos por operación hotelera	793,797	593,051	33.8%
Ingresos por administración de hoteles	46,483	31,050	49.7%
Total Ingresos	840,280	624,101	34.6%
Costos y gastos			
Costos y gastos por operación hotelera ⁽¹⁾	449,674	373,218	20.5%
Administración y ventas	124,948	112,224	11.3%
Depreciación y amortización ⁽²⁾	103,930	127,635	(18.6%)
Total Costos y Gastos	678,552	613,077	10.7%
Gastos por apertura de nuevos hoteles	1,966	341	477.1%
Deterioro	0	0	NM
Total	1,966	341	477.1%
Utilidad de Operación	159,763	10,683	1,395.5%
Margen de Operación (%)	19.0%	1.7%	17.3 pps
EBITDA Ajustado	265,658	138,657	91.6%
Margen de EBITDA Ajustado (%)	31.6%	22.2%	9.4 pps
EBITDA	263,692	138,316	90.6%
Margen de EBITDA (%)	31.4%	22.2%	9.2 pps
Intereses ganados	(26,801)	(5,458)	NM
Intereses pagados ⁽³⁾	210,612	149,725	40.7%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	10,333	(27,605)	NM
Resultado cambiario neto	6,597	8,285	(20.4%)
Resultado Integral de Financiamiento	200,741	124,947	60.7%
Utilidad Antes de Impuestos	(40,978)	(114,264)	NM
Impuestos a la utilidad	8,196	(723)	NM
Utilidad del periodo por operaciones discontinuas	0	84,390	NM
Utilidad Neta del Periodo	(49,174)	(29,151)	NM
Utilidad Neta Mayoritaria	(35,474)	(15,734)	NM

(1) Incluye un beneficio de \$20.7 millones por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

(2) Incluye depreciación incremental por \$11.3 millones por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

(3) Incluye costo financiero incremental por \$7.2 millones por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

Estados de Posición Financiera Consolidada

Estado de Posición Financiera Consolidado <i>(Miles de Pesos)</i>	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022	31 de Marzo de 2023 vs 31 de Diciembre de 2022
			% Variación
Efectivo y equivalentes en efectivo	735,208	916,831	(19.8%)
Cuentas por cobrar, neto	179,630	154,730	16.1%
Impuestos por recuperar	255,253	282,410	(9.6%)
Pagos anticipados	143,862	99,315	44.9%
Instrumentos Financieros Derivados	3,762	4,708	(20.1%)
Total Activos Circulantes	1,317,715	1,457,994	(9.6%)
Propiedad, planta y equipo Neto	11,447,180	11,573,050	(1.1%)
Derecho de Uso (neto de amortización)	259,373	270,625	(4.2%)
Inversiones en Fideicomiso	36,603	36,603	0.0%
Depósitos en garantía	2,898	2,898	0.0%
Otros activos	72,535	72,186	0.5%
Instrumentos financieros derivados	63,519	66,160	(4.0%)
Impuestos a la Utilidad Diferidos	332,054	333,494	(0.4%)
Total Activos no Circulantes	12,214,161	12,355,016	(1.1%)
Total Activo	13,531,876	13,813,010	(2.0%)
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	769,119	649,954	18.3%
Proveedores	103,924	111,075	(6.4%)
Otros Impuestos y Gastos Acumulados	316,583	244,923	29.3%
Impuestos a la utilidad por pagar	18,100	28,504	(36.5%)
Beneficios a los empleados	36,941	38,016	(2.8%)
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables CP	53,980	53,980	0.0%
Total Pasivos Circulantes	1,298,647	1,126,452	15.3%
Préstamos de instituciones financieras	4,540,810	4,748,712	(4.4%)
Ingresos diferidos	33,201	31,452	5.6%
Otros Pasivos	353,227	381,804	(7.5%)
Beneficios a los empleados	4,492	5,268	(14.7%)
Impuestos diferidos	53,341	44,268	20.5%
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables	284,138	297,633	(4.5%)
Total Pasivos no Circulantes	5,269,208	5,509,137	(4.4%)
Total Pasivo	6,567,855	6,635,589	(1.0%)
Capital contable			
Participación Controladora			
Capital social	6,052,172	6,068,347	(0.3%)
Resultado de ejercicios anteriores	277,993	398,625	(30.3%)
Otros Resultados Integrales	(475,623)	(404,656)	(17.5%)
Total de la Participación Controladora	5,854,542	6,062,316	(3.4%)
Participación no controladora	1,109,479	1,115,105	(0.5%)
Total del Capital Contable	6,964,021	7,177,421	(3.0%)
Total Pasivo + Capital	13,531,876	13,813,010	(2.0%)

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados (Miles de Pesos)	1T23	1T22
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(40,978)	(114,265)
Actividades de Operación		
Operaciones Discontinuas	0	(47,700)
Depreciación	103,930	117,363
Costo por baja de activo fijo	9,907	0
Intereses a favor	(26,801)	(5,458)
Intereses a cargo	210,612	149,725
Valuación de instrumentos financieros derivados	8,418	(29,292)
Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones	(3,857)	6,240
Fluctuación en cambios devengada no realizada	(10,963)	6,934
	250,267	83,547
Movimientos en Capital de Trabajo:		
Cuentas por cobrar	(24,900)	(1,300)
Impuestos por recuperar	27,156	39,157
Pagos anticipados, neto	(44,547)	(12,810)
Cuentas por pagar a proveedores	(7,151)	(13,520)
Gastos acumulados, otros e impuestos por pagar	44,833	47,244
Beneficios a los empleados	(1,851)	(13,065)
Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados	(16,422)	(8,489)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	227,385	120,765
Actividades de Inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades	(56,560)	(22,403)
Venta de Participación en Subsidiarias	69,855	258,216
Otros activos	(348)	(238)
Intereses cobrados	26,801	5,458
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	39,748	241,033
Actividades de Financiamiento:		
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	(161)	6,241
Aportaciones de accionistas minoritarios	11,567	1,060
Recompra de acciones	(16,014)	0
Intereses pagados	(201,715)	(146,258)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	95,000	0
Préstamos bancarios a corto plazo y prepagos a largo plazo pagados	(186,167)	(214,081)
Adquisiciones de participación no controladora	(88,651)	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(386,141)	(353,039)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(119,008)	8,759
Efectivo al principio del periodo	916,831	989,951
Efecto por tipo de cambio en saldos de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión	(62,615)	8,442
Efectivo al Final del Periodo	735,208	1,007,152

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
2003					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
2004					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	Franquicia	dic-05	124	Chiapas
14	Querétaro	City Express Suites	Propio	dic-05	45	Querétaro
2005					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
2006					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
2007					2,655	
25	Toluca	City Express Junior	Arrendado	feb-08	106	Estado de México
26	Mazatlán	City Express	Administrado	jun-08	110	Sinaloa
27	Lázaro Cárdenas	City Express	Propio	nov-08	119	Michoacán
28	Puebla Angelópolis	City Express	Propio	nov-08	118	Puebla
29	Tijuana Río	City Express	Administrado	dic-08	131	Baja California
30	Silao	City Express	Propio	dic-08	121	Guanajuato
31	Toluca	City Express Suites	Propio	dic-08	91	Estado de México
32	Monterrey Aeropuerto	City Express	Propio	dic-08	166	Nuevo León
2008					3,617	
33	El Angel	City Express Plus	Propio	ene-09	137	Ciudad de México
34	Mexicali	City Express Junior	Propio	feb-09	104	Baja California
35	Tula	City Express	Administrado	mar-09	103	Hidalgo
36	Los Mochis	City Express	Propio	jun-09	124	Sinaloa
37	Zacatecas	City Express	Administrado	jun-09	109	Zacatecas
38	Tijuana Otay	City Express Junior	Administrado	jun-09	134	Baja California
39	Veracruz	City Express	Arrendado	sep-09	124	Veracruz
40	Saltillo Sur	City Express	Propio	dic-09	107	Coahuila
41	Cancun	City Express Junior	Arrendado	nov-09	106	Quintana Roo
2009					4,665	
42	Tlaquepaque	City Express Junior	Arrendado	feb-10	107	Jalisco
43	Ciudad Juárez	City Express Junior	Propio	mar-10	128	Chihuahua
44	Nogales	City Express	Propio	nov-10	109	Sonora
45	San Luis Universidad	City Express	Coinversión	dic-10	109	San Luis Potosí
2010					5,118	

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
46	Minatitlán	City Express	Coinversión	mar-11	109	Veracruz
47	Mérida	City Express	Coinversión	abr-11	124	Yucatán
48	Torreón	City Express	Administrado	may-11	115	Coahuila
49	Culiacan	City Express	Coinversión	jun-11	133	Sinaloa
50	Veracruz	City Express Junior	Arrendado	jul-11	104	Veracruz
51	Aguascalientes	City Express	Propio	ago-11	123	Aguascalientes
52	Playa del Carmen	City Express	Propio	sep-11	135	Quintana Roo
53	Puebla Autopista	City Express	Coinversión	oct-11	108	Puebla
54	Tuxtla Gutierrez	City Express Junior	Arrendado	oct-11	106	Chiapas
55	Manzanillo	City Express	Propio	nov-11	116	Colima
56	Ciudad del Carmen	City Express	Coinversión	dic-11	129	Campeche
2011					6,420	
57	Ciudad Obregon	City Express	Propio	ene-12	120	Sonora
58	Campeche	City Express	Propio	abr-12	110	Campeche
59	San Luis Potosi	City Express Suites	Administrado	jul-12	120	San Luis Potosí
60	Villahermosa	City Express	Propio	jul-12	155	Tabasco
61	Queretaro Jurica	City Express	Coinversión	sep-12	135	Querétaro
62	Durango	City Express	Coinversión	oct-12	120	Durango
63	San José	City Express	Propio	nov-12	134	Costa Rica
64	Xalapa	City Express	Administrado	dic-12	126	Veracruz
65	Tijuana Insurgentes	City Express	Propio	dic-12	127	Baja California
2012					7,567	
66	Chetumal	City Express	Arrendado	mar-13	109	Quintana Roo
67	Santa fe	City Express Plus	Coinversión	jun-13	159	Ciudad de México
68	Santa fe	City Express Suites	Coinversión	ago-13	39	Ciudad de México
69	Oaxaca	City Express	Administrado	oct-13	103	Oaxaca
70	Salina Cruz	City Express	Administrado	oct-13	116	Oaxaca
71	Patio Universidad	City Express Plus	Propio	dic-13	124	Ciudad de México
72	La Paz	City Express	Propio	dic-13	124	Baja California Sur
73	Puebla Autopista	City Express Junior	Coinversión	dic-13	113	Puebla
74	Cali	City Express Plus	Propio	dic-13	127	Colombia
75	Cananea	City Express	Coinversión	dic-13	98	Sonora
76	Irapuato Norte	City Express	Coinversión	dic-13	122	Guanajuato
2013					8,801	
77	Cd. Del Carmen Isla de Tris	City Express Junior	Administrado	feb-14	109	Campeche
78	Cd. Del Carmen Aeropuerto	City Express Junior	Coinversión	feb-14	124	Campeche
79	Tehuacan Puebla	City Express	Administrado	mar-14	108	Puebla
80	Dos Bocas Tabasco	City Express	Coinversión	may-14	108	Tabasco
81	Monterrey Norte	City Express	Administrado	ago-14	115	Nuevo León
82	Plaza Central	City Express	Arrendado	sep-14	135	Ciudad de México
83	Puebla Autopista	City Express Suites	Coinversión	sep-14	72	Puebla
84	Apizaco	City Express	Administrado	sep-14	104	Tlaxcala
85	Cd Victoria	City Express	Administrado	oct-14	108	Tamaulipas
86	Monterrey Nuevo Sur	City Express Plus	Propio	dic-14	138	Nuevo León
87	Matamoros	City Express	Propio	dic-14	113	Tamaulipas
88	Salamanca	City Express	Propio	dic-14	113	Guanajuato
89	Villahermosa	City Express Junior	Propio	dic-14	136	Tabasco
2014					10,284	
90	Los Cabos	City Express Plus	Propio	abr-15	135	Baja California Sur
91	Los Cabos	City Express Suites	Propio	abr-15	28	Baja California Sur
92	Tuxpan	City Express	Administrado	jul-15	108	Veracruz
93	Guadalajara Palomar	City Express Plus	Propio	jul-15	113	Jalisco
94	Guadalajara Aeropuerto	City Express	Administrado	nov-15	118	Jalisco
95	Piedras Negras	City Express	Propio	dic-15	113	Coahuila
96	Periférico Sur Tlalpan	City Express Plus	Propio	dic-15	137	Ciudad de México
97	Monterrey San Jerónimo	City Express Plus	Propio	dic-15	149	Nuevo León
98	Playa del Carmen	City Express Suites	Propio	dic-15	56	Quintana Roo
99	Silao	City Express Suites	Propio	dic-15	58	Guanajuato
2015					11,299	

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
100	Aguascalientes Centro	City Express Junior	Administrado	abr-16	66	Aguascalientes
101	CD MX Aeropuerto	City Express	Administrado	abr-16	98	Ciudad de México
102	San Luis Potosí Centro	City Express Junior	Propio	abr-16	128	San Luis Potosí
103	CDMX Alameda	City Express	Administrado	jul-16	112	Ciudad de México
104	Reynosa Aeropuerto	City Express	Propio	jul-16	113	Tamaulipas
105	Tijuana	City Express Suites	Administrado	jul-16	79	Baja California
106	Santiago Aeropuerto	City Express	Coinversión	ago-16	142	Santiago, Chile
107	Toluca Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	sep-16	92	Estado de México
108	Rosarito	City Express	Propio	sep-16	113	Baja California
109	Mundo E	City Express Plus	Arrendado	dic-16	144	Estado de México
110	Bogotá Aeropuerto	City Express Plus	Propio	dic-16	120	Bogotá, Colombia
111	Bogotá Aeropuerto	City Express Junior	Propio	dic-16	116	Bogotá, Colombia
112	CDMX La Raza	City Express	Propio	dic-16	127	Ciudad de México
113	Mérida Altabrisa	City Express Junior	Coinversión	dic-16	106	Yucatán
114	Querétaro Torre II	City Express Suites	Propio	dic-16	44	Querétaro
115	CDMX	City Centro	Arrendado	dic-16	44	Ciudad de México
2016					12,943	
116	Celaya Galerías	City Express	Administrado	ene-17	127	Guanajuato
117	San Luis Potosí Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	may-17	122	San Luis Potosí
118	Puebla Angelópolis	City Express junior	Propio	jul-17	122	Puebla
119	Altamira	City Express	Coinversión	jul-17	127	Tamaulipas
	Mérida (Ampliación)	City Express	Coinversión	jul-17	42	Yucatán
120	Puerto Vallarta	City Express Plus	Propio	jul-17	126	Jalisco
121	Medellín	City Express Plus	Propio	sep-17	141	Medellín, Colombia
122	Tuxtpec	City Express junior	Administrado	sep-17	105	Oaxaca
123	Tijuana Otay	City Express	Administrado	dic-17	120	Baja California
124	León Centro de Convenciones	City Express junior	Coinversión	dic-17	137	Guanajuato
125	Monterrey Lindavista	City Express	Administrado	dic-17	130	Nuevo León
126	Oaxaca	City Centro	Coinversión	dic-17	103	Oaxaca
127	León Centro de Convenciones	City Express Plus	Coinversión	dic-17	132	Guanajuato
2017					14,477	
128	Tepic	City Express	Administrado	ene-18	125	Nayarit
129	Comitán	City Express	Administrado	abr-18	105	Chiapas
130	Gustavo Baz	City Express	Administrado	jun-18	125	Ciudad de México
131	Cancun Aeropuerto	City Express Plus	Coinversión	oct-18	120	Quintana Roo
132	Cancun Aeropuerto	City Express Suites	Coinversión	oct-18	63	Quintana Roo
133	Interlomas	City Express Plus	Propio	nov-18	141	Estado de México
134	Tampico	City Express Plus	Coinversión	nov-18	122	Tamaulipas
135	CDMX Sullivan	City Express Junior	Propio	dic-18	96	CDMX
136	Mérida	City Express Plus	Coinversión	dic-18	135	Yucatán
137	Ensenada	City Express	Administrado	dic-18	127	Baja California
138	Ensenada	City Express Plus	Coinversión	dic-18	134	Baja California
139	Tijuana	City Express Plus	Propio	dic-18	156	Baja California
2018					15,926	
140	CDMX Tlalpan	City Express	Administrado	feb-19	96	CDMX
141	Tapachula	City Express	Propio	mar-19	117	Chiapas
142	CDMX La Villa	City Express	Administrado	abr-19	106	CDMX
143	San Luis Potosí	City Centro	Propio	nov-19	70	San Luis Potosí
2019					16,315	
144	Ce Guaymas	City Express	Propio	ene-20	114	Sonora
145	Mexicali	City Express Plus	Propio	feb-20	146	Baja California
146	Hermosillo Expo	City Express	Administrado	ago-20	124	Sonora
147	Caborca	City Express	Administrado	dic-20	101	Sonora
2020					16,800	
148	San Luis Potosí	City Express Plus	Coinversión	may-21	139	San Luis Potosí
149	Lagos de Moreno	City Express	Administrado	jul-21	121	Jalisco
2021					17,060	
150	Monterrey Universidad	City Express	Propio	may-22	147	Nuevo León
2022					17,207	
151	Guadalajara Providencia	City Express Plus	Propio	feb-23	150	Jalisco
152	Mazatlán	City Express Plus	Administrado	feb-23	130	Sinaloa
2023					17,487	

-Estados Financieros Proforma-

Estado de Resultados Consolidado Proforma

Para mayor información en relación con las bases de preparación de los estados financieros y la descripción de la transacción, favor de consultar los estados financieros consolidados proforma auditados al y por los períodos de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022, e informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes del 14 de octubre de 2022 disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y la Emisora en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y <https://www.cityexpress.com/inversionistas>

Estado de Resultados Consolidado (Miles de Pesos)	3M23	3M23 Proforma	Ajustes Proforma	3M22	3M22 Proforma	Ajustes Proforma
Ingresos Totales						
Ingresos por operación hotelera	793,797	796,192	2,395	593,051	594,933	1,882
Ingresos por administración de hoteles	46,483	15,296	(31,188)	31,051	10,304	(20,746)
Total Ingresos	840,280	811,487	(28,793)	624,101	605,237	(18,865)
Costos y gastos						
Costos y gastos por operación hotelera ⁽¹⁾	449,674	499,263	49,588	373,218	414,374	41,155
Administración y ventas	124,948	135,563	10,616	112,224	131,438	19,214
Depreciación y amortización ⁽²⁾	103,929	103,929	0	127,635	127,635	0
Total Costos y Gastos	678,552	738,756	60,204	613,077	673,447	60,370
Gastos por apertura de nuevos hoteles	1,966	1,966	0	341	341	0
Utilidad en venta de intangible	0	1,660,520	1,660,520	0	1,867,600	1,867,600
Total	1,966	(1,658,554)	(1,660,520)	341	(1,867,259)	(1,867,600)
Utilidad de Operación	159,763	1,731,286	1,571,523	10,683	1,799,049	1,788,367
Margen de Operación (%)	19.0%	213.3%	194.3%	1.7%	297.2%	295.5%
EBITDA Ajustado	265,658	1,837,181	1,571,523	138,657	1,927,025	1,788,368
Margen de EBITDA Ajustado (%)	31.6%	226.4%	194.8%	22.2%	318.4%	296.2%
EBITDA	263,692	1,835,215	1,571,523	138,316	1,926,684	1,788,368
Margen de EBITDA (%)	31.4%	226.2%	194.8%	22.2%	318.3%	296.2%
Intereses ganados	(26,801)	(51,307)	(24,506)	(5,458)	(22,039)	(16,581)
Intereses pagados ⁽³⁾	210,612	197,550	(13,062)	149,725	129,801	(19,924)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	10,333	10,333	0	(27,605)	(27,605)	0
Resultado cambiario neto	6,597	6,597	0	8,285	8,285	0
Gastos Financieros	200,741	163,174	(37,567)	124,947	88,442	(36,505)
Utilidad Antes de Impuestos	(40,978)	1,568,112	1,609,090	(114,264)	1,710,608	1,824,872
Impuestos a la utilidad	8,196	342,172	333,977	(723)	333,253	333,976
Utilidad neta por operaciones discontinuas	0	0	0	84,390	84,390	0
Utilidad Neta del Periodo	(49,174)	1,225,940	1,275,114	(29,151)	1,461,745	1,490,895
Utilidad Neta Mayoritaria	(35,474)	1,239,639	1,275,113	(15,734)	1,475,161	1,490,895

Estados de Posición Financiera Consolidada Proforma

Estado de Posición Financiera Consolidado	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Marzo de 2023 Proforma	Ajuste Proforma	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2022 Proforma	Ajuste Proforma
<i>(Miles de Pesos)</i>						
Efectivo y equivalentes en efectivo	735,208	1,559,778	824,570	916,831	2,059,040	1,142,209
Cuentas por cobrar, neto	179,630	148,442	(31,188)	154,730	35,157	(119,573)
Impuestos por recuperar	255,253	238,224	(17,029)	282,410	265,380	(17,029)
Pagos anticipados	143,862	143,863	1	99,315	99,315	0
Instrumentos Financieros Derivados	3,762	3,762	0	4,708	4,708	0
Total Activos Circulantes	1,317,715	2,094,069	776,354	1,457,994	2,463,601	1,005,607
Propiedad, planta y equipo Neto	11,447,180	11,447,180	0	11,573,050	11,573,050	0
Derecho de Uso (neto de amortización)	259,373	259,373	0	270,625	270,625	0
Inversiones en Fideicomiso	36,603	36,603	0	36,603	36,603	0
Depósitos en garantía	2,898	2,898	0	2,898	2,898	0
Otros activos	72,535	72,535	0	72,186	72,186	0
Instrumentos financieros derivados	332,054	332,054	0	66,160	66,160	0
Impuestos a la Utilidad Diferidos	63,519	63,519	0	333,494	333,494	0
Total Activos no Circulantes	12,214,161	12,214,161	0	12,355,016	12,355,016	0
Total Activo	13,531,876	14,308,229	776,353	13,813,010	14,818,617	1,005,607
Pasivos y capital contable						
Pasivo circulante:						
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	769,119	769,119	0	649,954	649,954	0
Proveedores	103,924	143,324	39,399	111,075	264,471	153,396
Otros Impuestos y Gastos Acumulados	316,583	316,583	0	244,923	244,923	0
Impuestos a la utilidad por pagar	18,100	276,003	257,903	28,504	286,407	257,903
Beneficios a los empleados	36,941	74,079	37,138	38,016	75,154	37,138
Pasivo por derecho de uso	53,980	53,980	0	53,980	53,980	0
Total Pasivos Circulantes	1,298,647	1,633,088	334,441	1,126,452	1,574,890	448,438
Préstamos de instituciones financieras	4,540,810	3,740,810	(800,000)	4,748,712	3,948,712	(800,000)
Pasivos Contractuales	33,201	0	(33,201)	31,452	0	(31,452)
Otros Pasivos	353,227	353,227	0	381,804	381,804	0
Beneficios a los empleados	4,492	4,492	0	5,268	5,268	0
Impuestos diferidos	53,341	53,341	0	44,268	44,268	0
Pasivo por derecho de uso	284,138	284,138	0	297,633	297,633	0
Total Pasivos no Circulantes	5,269,208	4,436,007	(833,202)	5,509,137	4,677,685	(831,452)
Total Pasivo	6,567,855	6,069,094	(498,761)	6,635,589	6,252,574	(383,015)
Capital contable						
Participación Controladora						
Capital social	6,052,172	6,052,172	0	6,068,347	6,068,347	0
Resultado de ejercicios anteriores	277,993	1,553,107	1,275,114	398,625	1,787,246	1,388,621
Otros Resultados Integrales	(475,623)	(475,623)	0	(404,656)	(404,656)	0
Total de la Participación Controladora	5,854,542	7,129,656	1,275,114	6,062,316	7,450,937	1,388,621
Participación no controladora	1,109,479	1,109,479	0	1,115,105	1,115,105	0
Total del Capital Contable	6,964,021	8,239,135	1,275,114	7,177,421	8,566,042	1,388,622
Total Pasivo + Capital	13,531,876	14,308,229	776,353	13,813,010	14,818,617	1,005,607