



Hoteles City Express Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre del 2022

Ciudad de México, 22 de febrero 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 Cuarto Trimestre del 2022 (“4T22”). 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 (4T22)

- A nivel Cadena, la Tarifa Promedio Diaria (“ADR”) presentó un incremento de 12.1% mientras que la Tarifa Efectiva (“RevPAR”) presentó un incremento de 32.6%, ambos en comparación con el 4T21, alcanzando \$1,190 y \$692 pesos, respectivamente. La ocupación de la Cadena se ubicó en 58.1%.
- Los Ingresos Totales alcanzaron \$926.2 millones, representando un incremento de 27.5% respecto al mismo trimestre de 2021.
- La Utilidad de Operación fue de \$231.1 millones en el 4T22, en comparación con la utilidad de \$44.5 millones reportada en el mismo trimestre del año anterior.
- El EBITDA y EBITDA Ajustado registraron niveles de \$334.1 millones y \$334.9 millones, respectivamente, en comparación con los \$185.5 millones y \$186.4 millones registrados durante el 4T21. El EBITDA Ajustado tuvo un incremento de 79.7% con respecto al año anterior y un margen de 36.2% para el trimestre (10.5 puntos porcentuales mayor a lo reportado durante el mismo trimestre del año anterior). Este margen representó el segundo más alto en la historia de la Cadena para este mismo trimestre.
- La Utilidad Neta del periodo registró una utilidad de \$102.3 millones comparada con la utilidad de \$2.8 millones del mismo trimestre del año anterior.
- Al cierre del trimestre, la Cadena operaba 151 hoteles. Lo anterior representa la disminución de un hotel con respecto al mismo trimestre del año anterior. El número de cuartos en operación al 4T22 alcanzó 17,296, es decir, 35 cuartos menos que los 17,331 que estuvieron en operación al cierre del 4T21.



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	4T22	4T21	4T22 vs 4T21	12M22	12M21	12M22 vs 12M21
			% Variación			% Variación
Estadísticas Operativas de la Cadena						
Número de Hoteles al Final del Periodo	151	152	(0.7%)	151	152	(0.7%)
Número de Cuartos al Final del Periodo	17,296	17,331	(0.2%)	17,296	17,331	(0.2%)
Número de Cuartos Noche Instalados	1,596,142	1,597,492	(0.1%)	6,320,004	6,338,175	(0.3%)
Número de Cuartos Noche Ocupados	927,626	784,574	18.2%	3,392,984	2,555,225	32.8%
Ocupación Promedio (%)	58.1%	49.1%	9.0 pps	53.7%	40.3%	13.4 pps
ADR(\$)	1,190	1,062	12.1%	1,126	1,025	9.9%
RevPAR(\$)	692	522	32.6%	605	413	46.4%
Información Financiera Consolidada (Miles de Pesos)						
Ingresos Totales	926,146	726,188	27.5%	3,176,528	2,273,801	39.7%
Utilidad de Operación	231,063	44,453	419.8%	480,793	(49,951)	NM
Margen de Utilidad de Operación (%)	24.9%	6.1%	18.8 pps	15.1%	(2.2%)	NM
EBITDA Ajustado	334,888	186,370	79.7%	966,113	455,639	112.0%
Margen de EBITDA Ajustado (%)	36.2%	25.7%	10.5 pps	30.4%	20.0%	10.4 pps
EBITDA	334,064	185,544	80.0%	964,266	452,254	113.2%
Margen de EBITDA (%)	36.1%	25.6%	10.5 pps	30.4%	19.9%	10.5 pps
Utilidad Neta	102,277	2,776	36.8x	9,821	(438,221)	NM
Margen de Utilidad Neta (%)	11.0%	0.4%	10.6 pps	0.3%	(19.3%)	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:

“En el transcurso del 2022, observamos una recuperación importante en los resultados de la Compañía. La economía mexicana ha tenido un buen desempeño y la tendencia de nuestro portafolio continúa mejorando, superando las expectativas. Durante el año, implementamos una serie de estrategias enfocadas en la recuperación de tarifa para hacer frente a los niveles de inflación, manteniendo siempre nuestros estándares para continuar siendo una opción atractiva en cuanto a la relación calidad/precio para nuestros huéspedes. Como resultado, logramos cerrar el año con una recuperación del 110.1% a nivel tarifa y 94.4% a nivel ocupación contra el 2019.

El año 2022 marcó un punto de inflexión para Hoteles City; diversificamos nuestra mezcla de viajeros a los que atendemos a través de diferentes estrategias de comunicación enfocadas en la diferenciación de marcas y atributos de nuestros hoteles. Con ello, logramos capturar un mayor número de viajeros de placer y ampliamos nuestra cobertura en el mercado extranjero.

Como saben, establecimos una relación estratégica clave con *Marriott International*, la cadena hotelera más grande a nivel mundial, mediante la venta de nuestras cinco marcas y una serie de acuerdos comerciales. Esta nueva relación transformará la Compañía, ya que fortalecerá nuestras operaciones y facilitará la apertura hacia el mercado internacional con el apoyo de Marriott. Asimismo, esperamos capturar mejoras operativas derivado de las sinergias alcanzadas mediante la alianza con Marriott y así obtener mayor liquidez, con el objetivo de continuar con la estrategia de desapalancamiento de la Compañía.

Como hemos mencionado, el cierre de la operación con Marriott está sujeto a la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE). A partir del anuncio de la transacción al mercado, hemos trabajado en una serie de requerimientos, los cuales han sido entregados a la Comisión en tiempo y forma. Continuamos a la espera de obtener la aprobación, la cual estimamos se efectúe durante los siguientes meses. Estaremos informando al mercado de manera oportuna una vez obtenida dicha autorización.

Adicionalmente, continuamos con nuestro análisis plaza por plaza y hotel por hotel con el fin de identificar oportunidades de demanda en los diferentes segmentos de negocio en los que operamos. Si bien, durante la primera mitad del año, algunas plazas específicas mostraron un ritmo de recuperación económica más lento de lo que anticipábamos, la resiliencia y la reapertura de los mercados, así como el mayor tráfico de turismo carretero y el regreso del personal a los corporativos llevaron a una rápida recuperación de la demanda de ciertos hoteles. Destaca la recuperación de los hoteles ubicados en zonas Metropolitanas, principalmente.



Cabe mencionar que, durante el último trimestre del año, el portafolio de hoteles ubicado en zonas Metropolitanas mostró una ocupación del 64.3%, 16.6 puntos porcentuales mayor al mismo trimestre del año anterior.

Por otro lado, el corredor del Bajío ha empezado a reactivarse y hemos observado un mayor apetito de la industria automotriz para continuar con diferentes proyectos de inversión y así incrementar la producción de vehículos eléctricos, principalmente. De igual forma, de acuerdo con diversos analistas, se espera que la industria automotriz logre recuperar sus niveles de prepandemia para la segunda mitad del 2023, con lo cual estimamos recibir un beneficio directo por dicha recuperación en más de 25 propiedades de la Cadena.

Asimismo, durante el último trimestre del año, la Compañía se concentró en el plan de recompra de acciones a través del cual adquirimos aproximadamente \$122 millones de pesos en acciones de la emisora. Seguiremos trabajando día con día para continuar materializando el valor intrínseco de Hoteles City Express y estamos convencidos de que la alianza estratégica firmada con Marriott nos dará mayor potencial en los diferentes frentes de la estrategia futura de la Compañía.

Por otro lado, continuamos la puesta en marcha de activos ubicados en ciudades con alto potencial de crecimiento económico, así como la venta de terrenos no estratégicos. Cabe destacar que los activos improductivos disminuyeron en \$867.5 millones de pesos de 2019 a la fecha. A pesar de haber pausado nuestro plan de desarrollo con el fin de preservar liquidez, durante el 2022 anunciamos la apertura del hotel City Express Monterrey Universidad con 147 habitaciones y recientemente anunciamos la apertura de los hoteles City Express Plus Guadalajara Providencia y City Express Plus Mazatlán con 150 y 130 habitaciones, respectivamente.

Finalmente, derivado de la recuperación y las condiciones actuales del mercado y de la Compañía, hemos continuado analizando diferentes alternativas con respecto a nuestro crédito sindicado, con el fin de mejorar la estructura de capital. Como siempre, reiteramos nuestro compromiso de seguir innovando para continuar siendo una alternativa de generación de valor para todos nuestros grupos de interés."



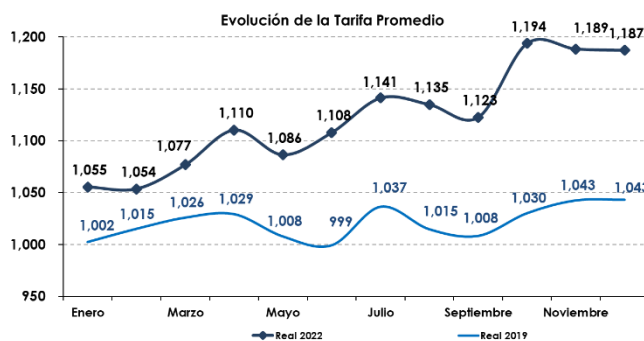
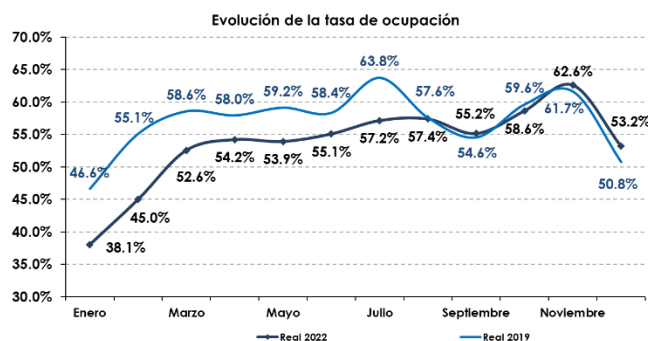
Estadísticas Operativas: Cadena de Hoteles

Durante el trimestre, observamos una mejora en las estadísticas de las zonas Metropolitanas y la región del Sureste del país. Como resultado de nuestros esfuerzos comerciales y la tendencia positiva observada desde el inicio del año, la ocupación del trimestre se ubicó en niveles de 58.1%. Destacamos el incremento en el número de viajeros en los segmentos de placer y de negocios en los últimos meses del año.

El ADR mostró un incremento de 12.1% año contra año para ubicarse en \$1,190 pesos, la tarifa más alta registrada en la historia de la Cadena. Como resultado de lo anterior, el RevPAR se ubicó en un total de \$692 pesos a nivel consolidado.

Resaltamos que la recuperación vs. 2019 se mantuvo durante el 4T22, manteniendo la tendencia observada desde el segundo trimestre del año.

Indicadores Mensuales y Recuperación de Ocupación y Tarifa



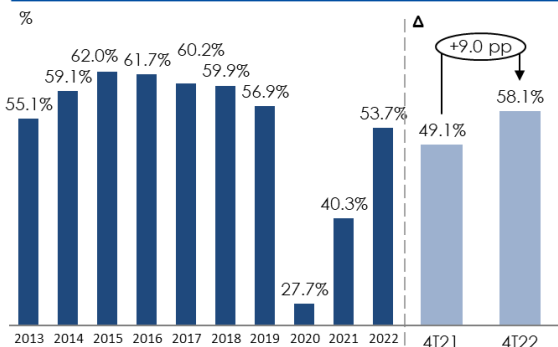
*Las ocupaciones consideran el total de hoteles abiertos al cierre de cada periodo.

Como se mencionó previamente, la tendencia positiva en la recuperación de los niveles de ocupación y tarifa continuó. Durante el mes de diciembre, la ocupación alcanzó una recuperación del 104.9% contra el mismo mes del 2019. En octubre y noviembre, la recuperación se ubicó al 98.3% y 101.6%, respectivamente. La Compañía observó una mejora en la tarifa durante el 4T22, principalmente debido al incremento de viajeros de placer durante el trimestre, al igual que el mejor desempeño en las ciudades metropolitanas y el portafolio de hoteles ubicado en el corredor del Sureste. En línea con lo anterior, la tarifa promedio durante diciembre se ubicó en \$1,187 pesos, una recuperación del 113.8% contra el mismo mes de 2019, llevando al RevPAR a alcanzar una recuperación del 119.3% vs. 2019.

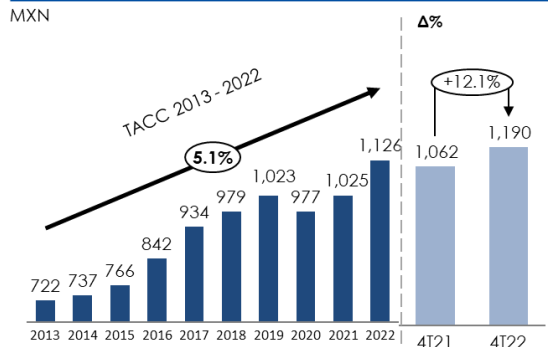


Comparativo de Estadísticas Operativas

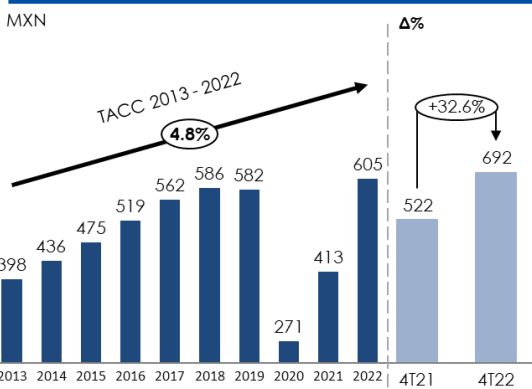
Ocupación de la Cadena



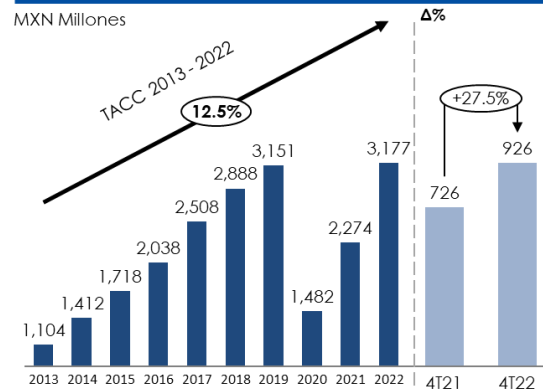
ADR de la Cadena



RevPAR de la Cadena



Ingresos Totales Consolidados

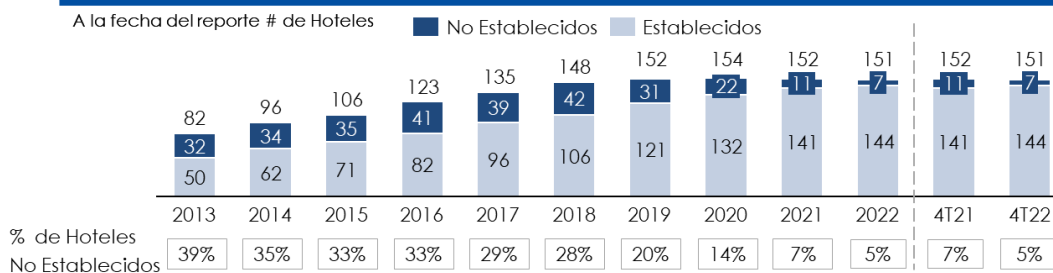


Estadísticas Operativas: Hoteles Establecidos

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.



Composición del Portafolio de Hoteles



Al cierre del 4T22, la Cadena contaba con 144 Hoteles Establecidos y 7 Hoteles No Establecidos.

Hoteles Establecidos	4T22	4T21	Variación 4T22 vs 4T21	12M22	12M21	Variación 12M22 vs 12M21
Número de Propiedades	144	141	2.1%	144	141	2.1%
Número de Cuartos	16,404	16,075	2.0%	16,404	16,075	2.0%
Ocupación	59.0%	50.5%	8.5 pps	54.6%	41.4%	13.2 pps
ADR (\$)	1,191	1,068	11.5%	1,127	1,029	9.5%
RevPAR (\$)	703	539	30.5%	615	426	44.5%

La ocupación de este portafolio se ubicó en 59.0%, alrededor de un punto porcentual por encima de la Cadena y 8.5 puntos porcentuales por encima del año anterior. La Cadena se ha visto impactada positivamente por una recuperación constante derivada del incremento en el número de viajeros de negocio y de placer.

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)	4T22	4T21	4T22 vs 4T21	12M22	12M21	12M22 vs 12M21
			% Variación			% Variación
Operación Hotelera	870,686	689,072	26.4%	2,986,722	2,152,295	38.8%
Administración de Hoteles	245,414	181,341	35.3%	828,531	564,029	46.9%
Total	1,116,100	870,413	28.2%	3,815,253	2,716,324	40.5%



Durante el trimestre, los Ingresos del segmento de Operación Hotelera aumentaron 26.4%, al pasar de \$689.1 millones en el 4T21 a \$870.7 millones en el 4T22.

Los Ingresos por Administración de Hoteles crecieron 35.3% año contra año, al pasar de \$181.3 millones en el 4T21 a \$245.4 millones en el 4T22.

Los Ingresos Totales de los segmentos combinados crecieron 28.2%, al pasar de \$870.4 millones en el 4T21 a \$1,116.1 millones del 4T22.

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 4T22	Portafolio FSTAY	Portafolio No FSTAY	Total Operación Hotelera	Honorarios por Admon.	Total No IFRS	Eliminaciones IFRS	Total IFRS
Hoteles	42	69	111	151	151		151
Habitaciones	4,980	7,874	12,854	17,296	17,296		17,296
Ocupación	63.4%	54.9%	58.2%	58.1%	58.1%		58.1%
ADR	1,212	1,198	1,204	1,190	1,190		1,190
RevPAR	768	658	701	692	692		692
Ingresos Totales	365,608	505,078	870,686	245,414	1,116,100	(189,954)	926,146
Costos y gastos generales	(235,071)	(406,741)	(641,812)	(139,399)	(781,211)	189,954	(591,258)
EBITDA Ajustado	130,537	98,337	228,874	106,015	334,888	0	334,888
Margen	35.7%	19.5%	26.3%	43.2%	30.0%		36.2%
Otros costos y gastos no recurrentes	0	(824)	(824)	0	(824)	0	(824)
EBITDA	130,537	97,513	228,050	106,015	334,064	0	334,064
Margen	35.7%	19.3%	26.2%	43.2%	29.9%		36.1%
Depreciación	(42,726)	(60,276)	(103,002)	0	(103,002)	0	(103,002)
Utilidad de operación	87,810	37,237	125,048	106,015	231,063	0	231,063
Margen	24.0%	7.4%	14.4%	43.2%	20.7%		24.9%

La ocupación del portafolio FSTAY fue de 63.4%, comparado con 54.9% del Portafolio No FSTAY, 8.5 puntos porcentuales por encima. Por su lado, la tarifa promedio del Portafolio FSTAY resultó 1.2% mayor a la tarifa de \$1,198 del Portafolio No FSTAY, mientras que el RevPAR presenta una variación de 16.7% a favor del Portafolio FSTAY.

El margen EBITDA Ajustado del Portafolio FSTAY resultó 16.2 puntos porcentuales mayor con respecto al Portafolio No FSTAY.



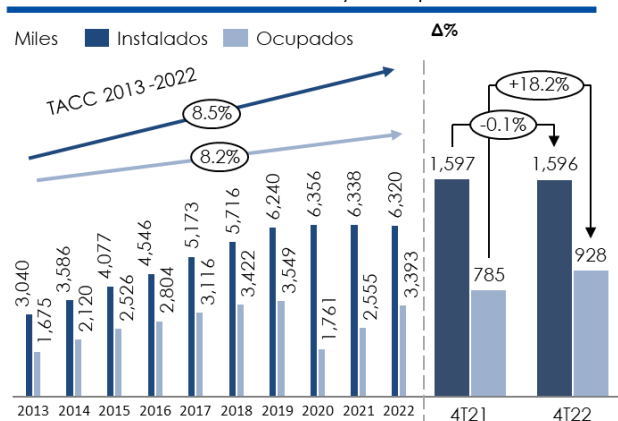
Resultados Financieros Consolidados (Cifras IFRS)

Resumen de Estado de Resultados (Miles de Pesos)	4T22	4T21	4T22 vs 4T21	12M22	12M21
			% Variación		
Cuartos en Operación	17,296	17,331	(0.2%)	17,296	17,331
Ingresos por Operación Hotelera	870,686	689,072	26.4%	2,986,722	2,152,295
Ingresos por Administración	55,460	37,116	49.4%	189,806	121,506
Ingresos Totales	926,146	726,188	27.5%	3,176,528	2,273,801
Utilidad de Operación	231,063	44,453	419.8%	480,793	(49,951)
Margen de Utilidad de Operación (%)	24.9%	6.1%	18.8 pps	15.1%	(2.2%)
EBITDA Ajustado	334,888	186,370	79.7%	966,113	455,639
Margen EBITDA Ajustado(%)	36.2%	25.7%	10.5 pps	30.4%	20.0%
EBITDA	334,064	185,544	80.0%	964,266	452,254
Margen EBITDA (%)	36.1%	25.6%	10.5 pps	30.4%	19.9%
Utilidad Neta	102,277	2,776	36.8x	9,821	(438,221)
Margen de Utilidad Neta(%)	11.0%	0.4%	10.6 pps	0.3%	(19.3%)

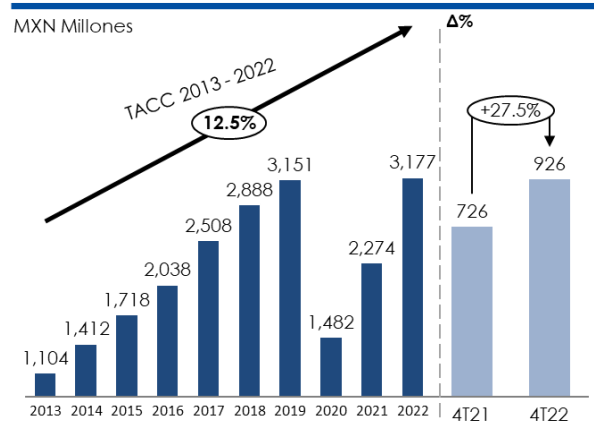
Ingresos

Durante el 4T22 los Ingresos Totales presentaron un incremento de 27.5%, al pasar de \$726.2 millones en el 4T21 a \$926.2 millones en el 4T22. El incremento se deriva de una mayor tarifa y ocupación al comparar contra el mismo periodo del año anterior. Destaca la recuperación de las zonas Metropolitanas y las del Sureste, las cuales presentaron las mejores estadísticas durante el 4T22. Asimismo, la región del Noroeste se vio beneficiada por el mayor número de viajeros de negocio y el impacto positivo del *nearshoring* en la zona. En cuanto a los ingresos totales del año, pasaron de \$2,273.8 millones al 31 de diciembre de 2021 a \$3,176.5 millones en el 2022, un incremento de 39.7%.

Cuartos Noche Instalados y Ocupados



Ingresos Totales Consolidados





Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Totales aumentaron 2.0% año contra año, pasando de \$680.9 millones en el 4T21 a \$694.3 millones en el 4T22. El incremento está ligado a las mayores ocupaciones en nuestros hoteles, que se traducen en mayores costos por cuarto noche ocupado. Resaltamos que este incremento fue 25.5 puntos porcentuales menor al aumento en ingresos, dado que, continuamos con nuestra estricta política de contención de costos y gastos con el objetivo de seguir mejorando la rentabilidad.

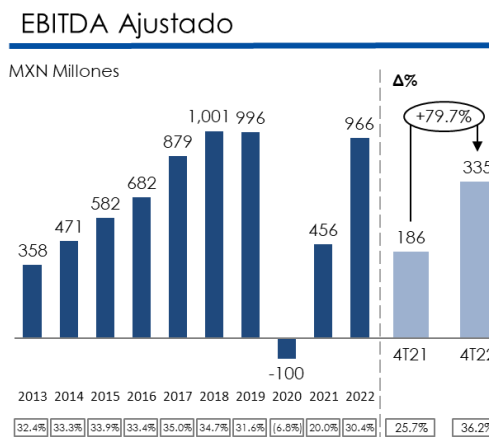
Los Gastos de Administración y Ventas disminuyeron 10.8% con respecto al mismo periodo del año anterior a \$111.6 millones; principalmente debido a la cancelación de provisiones de gastos no erogados y la automatización de procesos que conllevaron a un mayor apalancamiento operativo.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación del Cuarto Trimestre de 2022 fue de \$231.1 millones, en comparación con una Utilidad de Operación de \$44.5 millones reportada en el 4T21. Esto debido a las acciones de contención de costos y de mejora operativa mencionada anteriormente.

EBITDA y EBITDA Ajustado

El EBITDA fue de \$334.1 millones, mientras que el EBITDA Ajustado fue de \$334.9 millones en el 4T22, debido a la eficiencia de costos y al mayor apalancamiento operativo. Esto se tradujo en incrementos en el EBITDA y el EBITDA Ajustado de 80.0% y 79.7%, respectivamente, contra el mismo trimestre del 2021. El gasto por apertura de nuevos hoteles disminuyó 0.2% en comparación con el 4T21.



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 \$190.0 millones en el 4T22, producto de los pagos de intereses mayores por las obligaciones bancarias de la Compañía, el aumento en las tasas de interés de referencia y en menor parte por el resultado cambiario neto. El costo neto de financiamiento¹ tuvo un incremento de \$137.1 millones en el 4T21 a \$175.8 millones en el 4T22.

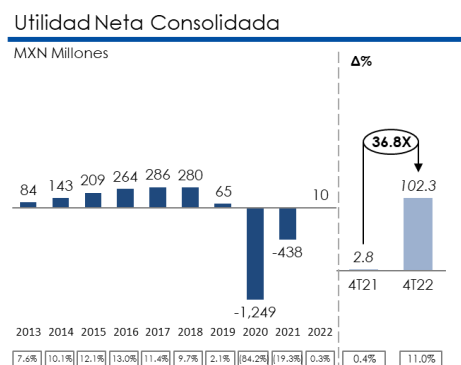
El resultado cambiario neto al 4T22 presentó una ganancia de \$8.4 millones derivado de la valuación de las participaciones de capital de nuestras subsidiarias en Chile y Colombia. Cabe destacar que este efecto no implica una entrada de efectivo.

La Compañía tiene contratados instrumentos financieros derivados para protegerse ante cambios en las tasas de interés. Al 31 de diciembre del 2022, se tienen nueve coberturas con distintos bancos que cubren un monto de \$3,330.0 millones de pesos, lo cual representa el 61.7% de la deuda total. Con estas coberturas, la Compañía tiene topada la tasa que paga a 8.9% 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 Utilidad Neta del 4T22 fue de \$102.3 millones, comparada con la utilidad de \$2.8 millones que se reportó en el mismo trimestre del año anterior. La Utilidad Neta Mayoritaria registró una utilidad de \$77.5 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 diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022 vs 31 de diciembre de 2021
			% Variación
Caja, Bancos e Inversiones	916,831	989,951	(7.4%)
Deuda Financiera ¹	5,367,667	5,908,452	(9.2%)
Deuda Neta	4,450,836	4,918,500	(9.5%)

1. No incluye intereses por pagar por \$31.0 millones al 31 de diciembre de 2022 y por \$27.2 millones al 31 de diciembre de 2021.

Al cierre del 4T22, la Compañía contaba con \$916.8 millones en Efectivo y Equivalentes, que representa un decremento de 7.4% comparado al 31 de diciembre del 2021. Durante el último trimestre del año, llevamos a cabo un plan de recompra de acciones en donde adquirimos alrededor de 122 millones de pesos en acciones de la emisora.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar disminuyó 9.2% en comparación con el cierre de diciembre del 2021, cerrando el trimestre en \$5,367.7 millones. De este monto, \$619.0 millones tienen vencimiento en los próximos 12 meses y \$136.1 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el 4T22, la Compañía realizó pagos de amortizaciones por \$48.0 millones.

Al 31 de diciembre del 2022, Hoteles City Express tenía una razón de Deuda Financiera Total entre Activos Totales de 39.1%. Asimismo, la Compañía se encuentra en cumplimiento de todas sus obligaciones financieras.

La deuda neta disminuyó 9.5%, pasando de \$4,918.5 millones al 31 de diciembre del 2021 a \$4,450.8 millones en el 4T22. Durante el trimestre, la deuda neta tuvo un incremento trimestral de 3.7%, principalmente debido al uso del fondo de recompra.

La Compañía destaca el proceso de análisis sobre el crédito sindicado, de forma que se pueda mantener liquidez en la Compañía, así como poder reactivar los proyectos pausados desde la pandemia por el COVID-19.

Adicionalmente, Hoteles City Express ha acordado 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 \$559.3 millones, así como con obras en proceso, remodelaciones y terrenos asignados a dichas obras por \$1,517.9 millones. Continuamos trabajando de manera diligente en la promoción de terrenos como medida adicional de reciclaje de capital.

Por su parte, los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente \$12,773.3 millones. Sobre el portafolio que conforman los activos productivos al cierre del 4T22, 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 4T22 Hoteles City Express tuvo \$381.4 millones de Flujo Neto Positivo de Actividades de Operación. También invirtió \$79.9 millones en la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo, y mejoras a propiedades arrendadas, entre otros, en comparación con los \$91.0 millones que invirtió en el mismo rubro en el 4T21. Esto debido a que durante el año se reactivó la inversión en CapEx para los hoteles y se pusieron en marcha los proyectos de construcción de hoteles que fueron puestos detenidos durante la pandemia. Finalmente, la Compañía tuvo flujos negativos netos de financiamiento por \$493.8 millones, en contraste con los flujos negativos por \$357.9 millones registrados en el 4T21, derivados de la recompra de acciones y el incremento en las tasas de interés de referencia realizados por el banco central.

Durante el 4T22 la Compañía dispuso de su fondo de recompra de acciones, donde adquirió 18,962,251 acciones. Monto que representó aproximadamente \$122 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.



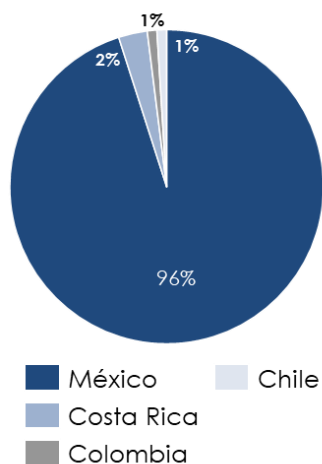
Portafolio de Activos Hoteleros

A la fecha del reporte, Hoteles City Express cuenta con un inventario hotelero de 151 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

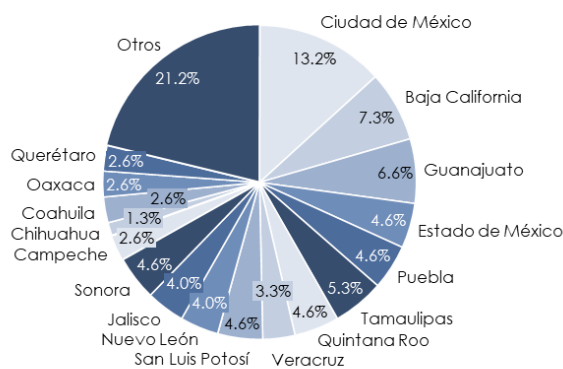
Por País

Información a la fecha del reporte



México

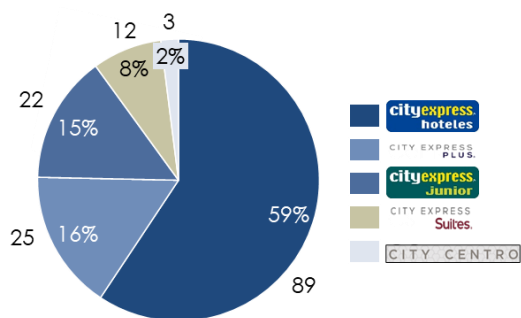
Información a la fecha del reporte



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

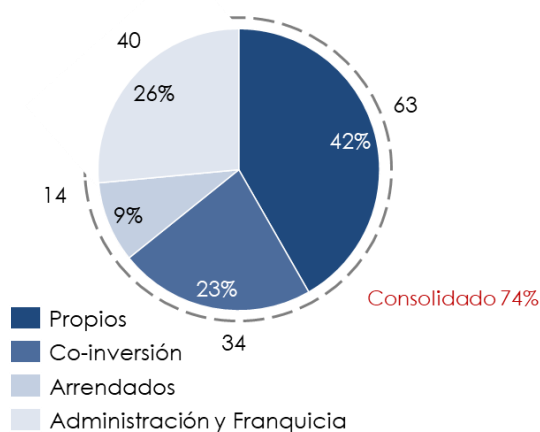
Portafolio de Hoteles por Marca

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 está en preparación para invertir en CapEx de mantenimiento y reactivar proyectos pausados por la pandemia COVID-19, lo que dará lugar a 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	CP Monterrey Centro	City Express Plus	Propio	4T23	136	Monterrey	En Construcción
155	10	Ce CDMX Anzures	City Express	Propio	-	112	Ciudad de México	Diferido
156	11	Ce Cancún Aeropuerto Centralia	City Express	Coinversión	-	137	Quintana Roo	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 (WTC 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 Hoteles City Express se posiciona como una de las empresas mejor evaluadas en Gobierno Corporativo, calidad de vida en la empresa, compromiso ambiental y vinculación social en México, ubicándose por encima del puntaje del 35% más alto del total de solicitudes presentadas por octavo año consecutivo.
- 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 129 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, por tercer año consecutivo, forma parte del Ranking Súper Empresas 2022, publicado por la revista Expansión. Esta distinción destaca a la Compañía como una de las organizaciones donde todos quieren trabajar y que mantiene un esfuerzo continuo en fortalecer su cultura y clima organizacional. Adicionalmente, por Tercer año consecutivo es reconocida como una Súper Empresa para Mujeres 2022 al fomentar la equidad e igualdad de género.
- Durante 2022, la Compañía participó por segunda ocasión en el cuestionario de CDP (Disclosure Insight Action) – Cambio climático, posicionándose en el nivel "C" retomando su proceso de gestión y sensibilización sobre los impactos en temas de cambio climático.
- Durante el 4T21 y 1T22 nos enfocamos en actualizar nuestro análisis de materialidad a través del diálogo y consulta de diferentes grupos de interés. Dentro de estos, destacaron accionistas, proveedores, colaboradores, consejeros y huéspedes. Esta acción nos ayudó a definir el núcleo de nuestra estrategia sostenible para los próximos años y a identificar los temas de mayor relevancia para el negocio. Todo esto con base en los estándares del Global Reporting Initiative (GRI).



- En el 3T22 la Cadena se suma a 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. Esto demuestra la preocupación de Hoteles City Express por ser un agente de cambio y mejora en los países donde tiene presencia.

Al cierre del 4T22, Hoteles City Express es acreedor al 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.

Hoteles City Express enfoca las iniciativas de la estrategia sostenible en 16 de 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 Telefónica:

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

Fecha: jueves, 23 de febrero de 2023
Hora: 11:00 am hora del Este / 10:00 am hora de la Ciudad de México
Teléfonos: 1-844-802-2441 (dentro de EE.UU.) / 1-412-317-5136 (fuera de EE.UU.)
 001-855-817-7630 (número sin costo en México)
 ID de conferencia: 10175355

Favor de solicitar ser conectado a la llamada de Hoteles City Express

Webcast: https://viaavid.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1596213&tp_key=b2966d370b

La repetición de esta Teleconferencia estará disponible por 7 días:

EE. UU.: 1-844-512-2921 / Internacional: 1-412-317-6671

Código: 10175355

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 151 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", así mismo, 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 Rodríguez) 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)	4T22	4T21	4T22 vs 4T21	12M22	12M21	12M22 vs 12M21
			% Variación			% Variación
Ingresos Totales						
Ingresos por operación hotelera	870,686	689,072	26.4%	2,986,722	2,152,295	38.8%
Ingresos por administración de hoteles	55,460	37,116	49.4%	189,806	121,506	56.2%
Total Ingresos	926,146	726,188	27.5%	3,176,528	2,273,801	39.7%
Costos y gastos						
Costos y gastos por operación hotelera ⁽¹⁾	479,645	414,730	15.7%	1,739,517	1,401,267	24.1%
Administración y ventas	111,612	125,088	(10.8%)	470,897	416,895	13.0%
Depreciación y amortización ⁽²⁾	103,002	141,091	(27.0%)	483,473	502,205	(3.7%)
Total Costos y Gastos	694,259	680,909	2.0%	2,693,888	2,320,367	16.1%
Gastos por apertura de nuevos hoteles	824	826	(0.2%)	1,847	3,386	(45.4%)
Deterioro	0	0	NM	0	0	NM
Total	824	826	(0.2%)	1,847	3,386	(45.4%)
Utilidad de Operación	231,063	44,453	419.8%	480,793	(49,951)	NM
Margen de Operación (%)	24.9%	6.1%	18.8 pps	15.1%	(2.2%)	17.3 pps
EBITDA Ajustado	334,888	186,370	79.7%	966,113	455,639	112.0%
Margen de EBITDA Ajustado (%)	36.2%	25.7%	10.5 pps	30.4%	20.0%	10.4 pps
EBITDA	334,064	185,544	80.0%	964,266	452,254	113.2%
Margen de EBITDA (%)	36.1%	25.6%	10.5 pps	30.4%	19.9%	10.5 pps
Intereses ganados	(23,956)	(9,148)	NM	(69,196)	(27,398)	NM
Intereses pagados ⁽³⁾	199,789	146,264	36.6%	682,996	564,413	21.0%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	5,727	(55,278)	NM	(40,464)	(131,656)	NM
Resultado cambiario neto	8,428	7,763	8.6%	38,725	26,469	46.3%
Gastos Financieros	189,988	89,601	112.0%	612,061	431,828	41.7%
Utilidad Antes de Impuestos	41,075	(45,149)	NM	(131,269)	(481,779)	NM
Impuestos a la utilidad	(61,202)	(47,924)	27.7%	(56,699)	(43,558)	30.2%
Utilidad del periodo por operaciones discontinuas	0	0	NM	84,390	0	NM
Utilidad Neta del Periodo	102,277	2,776	36.8x	9,821	(438,221)	NM
Utilidad Neta Mayoritaria	77,526	(2,336)	NM	35,067	(396,345)	NM

- (1) Incluye un beneficio de \$19.4 millones por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16 y un beneficio de \$77.6 millones acumulado a diciembre 2022.
- (2) Incluye depreciación incremental por \$10.3 millones por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16 y una depreciación incremental por \$41.1 millones acumulado a diciembre 2022.
- (3) Incluye costo financiero incremental por \$7.6 millones por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16 y un costo financiero incremental por \$30.5 millones acumulado a diciembre 2022.



Estados de Posición Financiera Consolidada

Estado de Posición Financiera Consolidado <i>(Miles de Pesos)</i>	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022 vs 31 de diciembre de 2021 % Variación
Efectivo y equivalentes en efectivo	916,831	989,951	(7.4%)
Cuentas por cobrar, neto	154,730	142,759	8.4%
Impuestos por recuperar	282,410	372,583	(24.2%)
Pagos anticipados	99,315	74,164	33.9%
Activos Disponibles para la Venta	0	335,363	(100.0%)
Instrumentos Financieros Derivados	4,708	302	1,461.4%
Otras cuentas por cobrar	0	0	NM
Total Activos Circulantes	1,457,994	1,915,122	(23.9%)
Propiedad, planta y equipo Neto	11,573,050	12,048,264	(3.9%)
Derecho de Uso (neto de amortización)	270,625	288,426	(6.2%)
Inversiones en Fideicomiso	36,603	36,603	(0.0%)
Depósitos en garantía	2,898	2,772	4.5%
Otros activos	72,186	70,935	1.8%
Instrumentos financieros derivados	66,160	39,005	69.6%
Impuestos a la Utilidad Diferidos	333,494	264,242	26.2%
Total Activos no Circulantes	12,355,017	12,750,247	(3.1%)
Total Activo	13,813,010	14,665,369	(5.8%)
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	649,954	391,093	66.2%
Proveedores	111,075	108,712	2.2%
Otros Impuestos y Gastos Acumulados	244,924	240,446	1.9%
Instrumentos Financieros Derivados	0	563	(100.0%)
Impuestos a la utilidad por pagar	28,504	41,472	(31.3%)
Beneficios a los empleados	38,016	36,716	3.5%
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables CP	53,980	47,087	14.6%
Total Pasivos Circulantes	1,126,453	866,089	30.1%
Préstamos de instituciones financieras	4,748,712	5,544,520	(14.4%)
Ingresos diferidos	31,450	20,204	55.7%
Otros Pasivos	381,804	343,176	11.3%
Beneficios a los empleados	5,268	4,928	6.9%
Instrumentos Financieros Derivados	0	6,997	(100.0%)
Impuestos diferidos	44,268	69,490	(36.3%)
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables	297,633	328,328	(9.3%)
Total Pasivos no Circulantes	5,509,136	6,317,643	(12.8%)
Total Pasivo	6,635,589	7,183,732	(7.6%)
Capital contable			
Participación Controladora			
Capital social	6,068,347	6,177,258	(1.8%)
Resultado de ejercicios anteriores	398,625	363,558	9.6%
Otros Resultados Integrales	(404,656)	(234,448)	(72.6%)
Total de la Participación Controladora	6,062,316	6,306,368	(3.9%)
Participación no controladora	1,115,105	1,175,268	(5.1%)
Total del Capital Contable	7,177,421	7,481,637	(4.1%)
Total Pasivo + Capital	13,813,010	14,665,369	(5.8%)



Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados (Miles de Pesos)	4T22	4T21	12M22	12M21
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	41,073	(45,149)	(131,269)	(481,779)
Actividades de Operación				
Operaciones Discontinuas	0	0	(47,700)	0
Depreciación	103,003	141,091	483,474	502,205
Deterioro de valor reconocido en el resultado	0	0	0	0
Costo por baja de activo fijo	2,330	31,888	35,668	37,450
Intereses a favor	(23,955)	(9,148)	(69,196)	(27,398)
Intereses a cargo	199,789	146,264	682,996	564,413
Valuación de instrumentos financieros derivados	3,830	(92,385)	(41,418)	(213,668)
Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones	(11,667)	(1,395)	2,287	(10,081)
Fluctuación en cambios devengada no realizada	28,316	(140,952)	31,484	(100,681)
	342,717	30,214	946,325	270,460
Movimientos en Capital de Trabajo:				
Cuentas por cobrar	(64,067)	11,939	(11,971)	(1,867)
Impuestos por recuperar	(13,994)	63,799	90,173	212,457
Pagos anticipados, neto	33,317	94,261	25,151	(2,375)
Cuentas por pagar a proveedores	15,660	798	2,363	33,676
Gastos acumulados, otros e impuestos por pagar	64,295	113,645	170,564	167,926
Beneficios a los empleados	20,573	(8,717)	1,948	31,236
Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados	(17,115)	(18,644)	(73,565)	(101,521)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	381,385	287,296	1,150,988	609,991
Actividades de Inversión:				
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades	(79,855)	(90,950)	(227,829)	(172,471)
Ingreso por venta de terreno	0	91,403	33,950	91,403
Venta de Participación en Subsidiarias	0	0	258,216	0
Otros activos	(678)	(584)	(1,252)	(2,677)
Intereses cobrados	23,955	9,148	69,196	27,398
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(56,578)	9,017	132,281	(56,347)
Actividades de Financiamiento:				
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	(13,954)	(6,853)	0	288,521
Aportaciones de accionistas minoritarios	3,027	72,807	58,554	72,807
Dividendos pagados a accionistas minoritarios	(4,286)	0	(4,286)	(7,643)
Recompra de acciones	(122,034)	0	(122,034)	0
Intereses pagados	(205,484)	(148,591)	(686,833)	(526,885)
Comisiones Bancarias	0	(80,258)	0	(80,258)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	0	0	288,000	0
Préstamos bancarios a corto plazo y prepagos a largo plazo pagados	(47,995)	(79,730)	(805,041)	(347,683)
Reconocimiento de pagos basados en acciones	13,123	13,615	13,123	13,615
Obtención (pagos) de préstamos de socios netos	(38,628)	(45,621)	(38,628)	(45,621)
Pago de pasivos por derecho de uso por arrendamiento	(77,584)	(83,262)	(77,584)	(83,262)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(493,815)	(357,893)	(1,374,729)	(716,410)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(169,008)	(61,581)	(91,459)	(162,766)
Efectivo al principio del periodo	1,093,979	1,041,733	989,951	1,118,464
Efecto por tipo de cambio en saldos de efectivo en moneda extranjera por efectos de conversión	(8,140)	9,799	18,339	34,252
Efectivo al Final del Periodo	916,831	989,951	916,831	989,951



Inventario de Hoteles

No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
1	Saltillo	City Express	Propio	may-03	120	Coahuila
2	San Luis	City Express	Propio	jul-03	120	San Luis Potosí
3	Monterrey Santa Catarina	City Express	Propio	oct-03	105	Nuevo León
4	Querétaro	City Express	Propio	nov-03	121	Querétaro
5	León	City Express	Propio	dic-03	120	Guanajuato
					586	
6	Anzures	City Express Suites	Arrendado	abr-04	26	Ciudad de México
7	Puebla	City Express	Propio	may-04	124	Puebla
8	Nuevo Laredo	City Express	Administrado	ago-04	107	Tamaulipas
9	Ciudad Juárez	City Express	Propio	oct-04	114	Chihuahua
10	Irapuato	City Express	Propio	nov-04	104	Guanajuato
					1,061	
11	Reynosa	City Express	Propio	feb-05	104	Tamaulipas
12	Cancun	City Express	Arrendado	mar-05	128	Quintana Roo
13	Tuxtla Gutiérrez	City Express	Franquicia	dic-05	124	Chiapas
14	Querétaro	City Express Suites	Propio	dic-05	45	Querétaro
					1,462	
15	Chihuahua	City Express	Administrado	mar-06	104	Chihuahua
16	Guadalajara	City Express Plus	Propio	jul-06	145	Jalisco
17	Tampico	City Express	Coinversión	nov-06	124	Tamaulipas
18	Mexicali	City Express	Propio	dic-06	117	Baja California
19	Toluca	City Express	Propio	dic-06	141	Estado de México
					2,093	
20	EBC Reforma	City Express	Propio	ene-07	70	Ciudad de México
21	Hermosillo	City Express	Coinversión	abr-07	120	Sonora
22	Celaya	City Express	Arrendado	may-07	104	Guanajuato
23	Insurgentes Sur	City Express Plus	Propio	jul-07	159	Ciudad de México
24	Tepozotlán	City Express	Arrendado	dic-07	109	Estado de México
					2,655	
25	Toluca	City Express Junior	Arrendado	feb-08	106	Estado de México
26	Mazatlán	City Express	Administrado	jun-08	110	Sinaloa
27	Lázaro Cárdenas	City Express	Propio	nov-08	119	Michoacán
28	Puebla Angelópolis	City Express	Coinversión	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
					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
					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 Univ.	City Express	Coinversión	dic-10	109	San Luis Potosí
					5,118	



No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
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	Coinversión	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
					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
					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
					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	Satélite	City Express Plus	Franquicia	oct-14	89	Ciudad de México
87	Monterrey Nuevo Sur	City Express Plus	Propio	dic-14	138	Nuevo León
88	Matamoros	City Express	Propio	dic-14	113	Tamaulipas
89	Salamanca	City Express	Propio	dic-14	113	Guanajuato
90	Villahermosa	City Express Junior	Propio	dic-14	136	Tabasco
					10,373	
91	Los Cabos	City Express Plus	Propio	abr-15	135	Baja California Sur
92	Los Cabos	City Express Suites	Propio	abr-15	28	Baja California Sur
93	Tuxpan	City Express	Administrado	jul-15	108	Veracruz
94	Guadalajara Palomar	City Express Plus	Propio	jul-15	113	Jalisco
95	Guadalajara Aeropuerto	City Express	Administrado	nov-15	118	Jalisco
96	Piedras Negras	City Express	Propio	dic-15	113	Coahuila
97	Periférico Sur Talpan	City Express Plus	Propio	dic-15	137	Ciudad de México
98	Monterrey San Jerónimo	City Express Plus	Propio	dic-15	149	Nuevo León
99	Playa del Carmen	City Express Suites	Coinversión	dic-15	56	Quintana Roo
100	Silao	City Express Suites	Propio	dic-15	58	Guanajuato
					11,388	



No.	Plaza / Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Número de Habitaciones	Ubicación
102	CD MX Aeropuerto	City Express	Administrado	abr-16	98	Ciudad de México
103	San Luis Potosí Centro	City Express Junior	Propio	abr-16	128	San Luis Potosí
104	CDMX Alameda	City Express	Administrado	jul-16	112	Ciudad de México
105	Reynosa Aeropuerto	City Express	Propio	jul-16	113	Tamaulipas
106	Tijuana	City Express Suites	Administrado	jul-16	79	Baja California
107	Santiago Aeropuerto	City Express	Coinversión	ago-16	142	Santiago, Chile
108	Toluca Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	sep-16	92	Estado de México
109	Rosarito	City Express	Propio	sep-16	113	Baja California
110	Mundo E	City Express Plus	Arrendado	dic-16	144	Estado de México
111	Bogotá Aeropuerto	City Express Plus	Propio	dic-16	120	Bogotá, Colombia
112	Bogotá Aeropuerto	City Express Junior	Propio	dic-16	116	Bogotá, Colombia
113	CDMX La Raza	City Express	Propio	dic-16	127	Ciudad de México
114	Mérida Altabrisa	City Express Junior	Coinversión	dic-16	106	Yucatán
115	Querétaro Torre II	City Express Suites	Propio	dic-16	44	Querétaro
116	CDMX	City Centro	Arrendado	dic-16	44	Ciudad de México
2016					13,032	
117	Celaya Galerías	City Express	Administrado	ene-17	127	Guanajuato
118	San Luis Potosí Zona Industrial	City Express Junior	Administrado	may-17	122	San Luis Potosí
119	Puebla Angelópolis	City Express junior	Coinversión	jul-17	122	Puebla
120	Altamira	City Express	Coinversión	jul-17	127	Tamaulipas
	Mérida (Ampliación)	City Express	Coinversión	jul-17	42	Yucatán
121	Puerto Vallarta	City Express Plus	Propio	jul-17	126	Jalisco
122	Medellín	City Express Plus	Propio	sep-17	141	Medellín, Colombia
123	Tuxtepec	City Express junior	Administrado	sep-17	105	Oaxaca
124	Tijuana Otay	City Express	Administrado	dic-17	120	Baja California
125	León Centro de Convenciones	City Express junior	Coinversión	dic-17	137	Guanajuato
126	Monterrey Lindavista	City Express	Administrado	dic-17	130	Nuevo León
127	Oaxaca	City Centro	Coinversión	dic-17	103	Oaxaca
128	León Centro de Convenciones	City Express Plus	Coinversión	dic-17	132	Guanajuato
2017					14,566	
129	Tepic	City Express	Administrado	ene-18	125	Nayarit
130	Comitán	City Express	Administrado	abr-18	105	Chiapas
131	Gustavo Baz	City Express	Administrado	jun-18	125	Ciudad de México
132	Cancun Aeropuerto	City Express Plus	Coinversión	oct-18	120	Quintana Roo
133	Cancun Aeropuerto	City Express Suites	Coinversión	oct-18	63	Quintana Roo
134	Interlomas	City Express Plus	Propio	nov-18	141	Estado de México
135	Tampico	City Express Plus	Coinversión	nov-18	122	Tamaulipas
136	CDMX Sullivan	City Express Junior	Propio	dic-18	96	CDMX
137	Mérida	City Express Plus	Coinversión	dic-18	135	Yucatán
138	Ensenada	City Express	Administrado	dic-18	127	Baja California
139	Ensenada	City Express Plus	Coinversión	dic-18	134	Baja California
140	Tijuana	City Express Plus	Propio	dic-18	156	Baja California
2018					16,015	
141	CDMX Tlalpan	City Express	Administrado	feb-19	96	CDMX
142	Tapachula	City Express	Propio	mar-19	117	Chiapas
143	CDMX La Villa	City Express	Administrado	abr-19	106	CDMX
144	San Luis Potosí	City Centro	Propio	nov-19	70	San Luis Potosí
2019					16,404	
145	Ce Guaymas	City Express	Propio	ene-20	114	Sonora
146	Mexicali	City Express Plus	Propio	feb-20	146	Baja California
147	Hermosillo Expo	City Express	Administrado	ago-20	124	Sonora
148	Caborca	City Express	Administrado	dic-20	101	Sonora
2020					16,889	
149	San Luis Potosí	City Express Plus	Coinversión	may-21	139	San Luis Potosí
150	Lagos de Moreno	City Express	Administrado	jul-21	121	Jalisco
2021					17,149	
151	Monterrey Universidad	City Express	Propio	may-22	147	Nuevo León
2022					17,296	



-Estados Financieros Proforma-

Estado de Resultados Consolidado Proforma

Para mayor información en relación con las bases de preparación de los estados financieros y la descripción de la transacción, favor de consultar los estados financieros consolidados proforma auditados al y por los períodos de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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)	12M22	12M22 Proforma	Ajustes Proforma	12M21	12M21 Proforma	Ajustes Proforma
Ingresos Totales						
Ingresos por operación hotelera	2,986,722	2,997,262	10,540	2,152,295	2,160,437	8,142
Ingresos por administración de hoteles	189,806	70,234	(119,573)	121,506	42,780	(78,726)
Total Ingresos	3,176,528	3,067,495	(109,032)	2,273,801	2,203,217	(70,584)
Costos y gastos						
Costos y gastos por operación hotelera ⁽¹⁾	1,739,517	1,936,684	197,167	1,401,267	1,528,914	127,647
Administración y ventas	470,897	411,380	(59,517)	416,895	364,718	(52,177)
Depreciación y amortización ⁽²⁾	483,473	483,473	0	502,205	502,205	0
Total Costos y Gastos	2,693,888	2,831,538	137,650	2,320,367	2,395,837	75,470
Gastos por apertura de nuevos hoteles	1,847	1,847	0	3,386	3,385	-1
Utilidad en venta de intangible	0	1,786,150	1,786,150	0	1,867,600	1,867,600
Total	1,847	(1,784,303)	(1,786,150)	3,386	(1,864,215)	(1,867,601)
Utilidad de Operación	480,793	2,020,261	1,539,468	(49,952)	1,671,595	1,721,547
Margen de Operación (%)	15.1%	65.9%	50.7%	(2.2%)	75.9%	78.1%
EBITDA Ajustado	966,113	2,505,581	1,539,468	455,639	2,177,185	1,721,546
Margen de EBITDA Ajustado (%)	30.4%	81.7%	51.3%	20.0%	98.8%	78.8%
EBITDA	964,266	2,503,734	1,539,468	452,253	2,173,800	1,721,547
Margen de EBITDA (%)	30.4%	81.6%	51.3%	19.9%	98.7%	78.8%
Intereses ganados	(69,196)	(171,521)	(102,325)	(27,398)	(70,321)	(42,923)
Intereses pagados ⁽³⁾	682,996	602,192	(80,805)	564,413	501,405	(63,008)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(40,463)	(40,463)	0	(131,656)	(131,656)	0
Resultado cambiario neto	38,725	38,725	0	26,469	26,469	0
Gastos Financieros	612,061	428,932	(183,129)	431,828	325,896	(105,932)
Utilidad Antes de Impuestos	(131,269)	1,591,328	1,722,597	(481,780)	1,345,699	1,827,479
Impuestos a la utilidad	(56,699)	277,277	333,977	(43,558)	339,990	383,548
Utilidad neta por operaciones discontinuas	84,390	84,390	0	0	0	0
Utilidad Neta del Periodo	9,821	1,398,441	1,388,621	(438,222)	1,005,709	1,443,931
Utilidad Neta Mayoritaria	35,067	1,423,687	1,388,620	(396,345)	1,047,584	1,443,929



Estados de Posición Financiera Consolidada Proforma

Estado de Posición Financiera Consolidado	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2022 Proforma	Ajuste Proforma	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2021 Proforma	Ajuste Proforma
<i>(Miles de Pesos)</i>						
Efectivo y equivalentes en efectivo	916,831	2,059,040	1,142,209	989,951	2,516,088	1,526,137
Cuentas por cobrar, neto	154,730	35,157	(119,573)	142,759	64,033	(78,726)
Impuestos por recuperar	282,410	265,380	(17,029)	372,583	372,967	384
Pagos anticipados	99,315	99,315	0	74,164	74,164	0
Activos Disponibles para la Venta	0	0	0	335,363	335,363	0
Instrumentos Financieros Derivados	4,708	4,708	0	302	302	0
Total Activos Circulantes	1,457,994	2,463,601	1,005,607	1,915,122	3,362,916	1,447,794
Propiedad, planta y equipo Neto	11,573,050	11,573,050	0	12,048,264	12,048,264	0
Derecho de Uso (neto de amortización)	270,625	270,625	0	288,426	288,426	0
Inversiones en Fideicomiso	36,603	36,603	0	36,603	36,603	0
Depósitos en garantía	2,898	2,898	0	2,772	2,772	0
Otros activos	72,185	72,186	1	70,935	70,935	0
Instrumentos financieros derivados	66,160	66,159	(1)	39,005	39,005	0
Impuestos a la Utilidad Diferidos	333,494	333,494	0	264,241	264,241	0
Total Activos no Circulantes	12,355,015	12,355,015	0	12,750,246	12,750,246	0
Total Activo	13,813,009	14,818,616	1,005,607	14,665,368	16,113,162	1,447,794
Pasivos y capital contable						
Pasivo circulante:						
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	649,954	649,954	0	391,093	391,093	0
Proveedores	111,075	264,471	153,396	108,712	209,876	101,164
Otros Impuestos y Gastos Acumulados	244,923	244,923	0	240,446	240,446	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	562	562	0
Impuestos a la utilidad por pagar	28,504	286,407	257,903	41,472	41,472	0
Beneficios a los empleados	38,016	75,154	37,138	36,716	70,696	33,980
Pasivo por derecho de uso	53,980	53,980	0	47,087	47,087	0
Total Pasivos Circulantes	1,126,453	1,574,890	448,437	866,088	1,001,232	135,144
Préstamos de instituciones financieras	4,748,712	3,948,712	(800,000)	5,544,520	5,544,520	0
Pasivos Contractuales	31,450	0	(31,450)	20,204	20,204	0
Otros Pasivos	381,803	381,803	0	343,176	343,176	0
Beneficios a los empleados	5,268	5,268	0	4,928	4,928	0
Instrumentos Financieros Derivados	0	0	0	6,997	6,997	0
Impuestos diferidos	44,268	44,268	0	69,490	69,490	0
Pasivo por derecho de uso	297,633	297,633	0	328,328	328,328	0
Total Pasivos no Circulantes	5,509,134	4,677,684	(831,450)	6,317,643	6,317,643	0
Total Pasivo	6,635,587	6,252,573	(383,014)	7,183,731	7,318,875	135,144
Capital contable						
Participación Controladora						
Capital social	6,068,347	6,068,347	0	6,177,258	6,177,258	0
Resultado de ejercicios anteriores	398,625	1,787,246	1,388,621	363,559	1,676,210	1,312,651
Otros Resultados Integrales	(404,656)	(404,656)	0	(234,449)	(234,449)	0
Total de la Participación Controladora	6,062,316	7,450,937	1,388,621	6,306,368	7,619,019	1,312,651
Participación no controladora	1,115,105	1,115,105	0	1,175,269	1,175,269	0
Total del Capital Contable	7,177,422	8,566,042	1,388,621	7,481,637	8,794,288	1,312,651
Total Pasivo + Capital	13,813,009	14,818,616	1,005,607	14,665,368	16,113,162	1,447,794