

## Hoteles City Express Anuncia Resultados del Primer Trimestre del 2020

**Ciudad de México, 22 de abril del 2020 – Hoteles City Express S.A.B. de C.V. (BMV: HCITY) (“Hoteles City Express” o “la Compañía”),** presenta sus resultados correspondientes al primer trimestre del 2020 (“1T20”). 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 (1T20)

- A nivel Cadena, la Tarifa Promedio Diaria (“ADR”) presentó un incremento de 1.1% y la Tarifa Efectiva (“RevPAR”) presentó un decremento de 12.7% en comparación con el 1T19, alcanzando \$1,025 y \$473 respectivamente. La ocupación de la Cadena en el 1T20 fue de 46.1%. No obstante, eliminando el efecto atípico del mes de marzo relacionado con la pandemia, el RevPAR de nuestro portafolio hubiera incrementado 2.7% año contra año.
- Los Ingresos Totales alcanzaron \$651.6 millones, lo que representa un decremento de 9.1% respecto al mismo trimestre de 2019. Esto fue principalmente debido a la disminución de operación derivado del brote del COVID-19.
- La Utilidad de Operación alcanzó \$36.0 millones en el 1T20, lo que refleja una disminución de 66.7% respecto al 1T19 derivado del incremento en los costos y gastos totales de 1.4% y la disminución en ingresos de 9.1%.
- El EBITDA y EBITDA Ajustado registraron \$158.9 millones y \$160.3 millones, mostrando un decrecimiento año con año de 26.5% y 27.0%, respectivamente. Los márgenes de EBITDA y EBITDA Ajustado alcanzaron niveles de 24.4% y 24.6%, respectivamente.
- La Utilidad Neta del periodo fue una pérdida de \$95.9 millones.
- Al cierre del trimestre la Cadena operaba 154 hoteles, 4 hoteles más que en el mismo trimestre del 2019. El número de cuartos en operación al 1T20 alcanzó 17,487, un incremento de 2.9% en comparación con los 17,002 que operaban al cierre del 1T19.



### CONTACTOS DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

**Héctor Vázquez**

Finanzas Corporativas y  
Relación con Inversionistas  
Tel: + (5255) 5249 8067

E-mail: hvazquez@hotelescity.com

**Ana María Ybarra**

Miranda IR  
Tel: +52 55 3660 4037  
E-mail: ana.ybarra@miranda-ir.com

| Resumen de Información Operativa y Financiera              | 1T20      | 1T19      | 1T20 vs 1T19 |
|--|-----------|-----------|--------------|
|  |           |           | % Variación  |
| <b>Estadísticas Operativas de la Cadena</b>                |           |           |              |
| Número de Hoteles al Final del Periodo                     | 154       | 150       | 2.7%         |
| Número de Cuartos al Final del Periodo                     | 17,487    | 17,002    | 2.9%         |
| Número de Cuartos Noche Instalados                         | 1,579,745 | 1,520,702 | 3.9%         |
| Número de Cuartos Noche Ocupados                           | 728,655   | 811,916   | -10.3%       |
| Ocupación Promedio (%)                                     | 46.1%     | 53.4%     | -727 pbs     |
| ADR(\$)  | 1,025     | 1,014     | 1.1%         |
| RevPAR(\$)   | 473       | 541       | -12.7%       |
| <b>Información Financiera Consolidada (Miles de Pesos)</b> |           |           |              |
| Ingresos Totales   | 651,583   | 717,034   | -9.1%        |
| Utilidad de Operación                                      | 35,969    | 108,157   | -66.7%       |
| Margen de Utilidad de Operación (%)                        | 5.5%      | 15.1%     | -956 pbs     |
| EBITDA Ajustado  | 160,275   | 219,491   | -27.0%       |
| Margen de EBITDA Ajustado (%)                              | 24.6%     | 30.6%     | -601 pbs     |
| EBITDA   | 158,918   | 216,113   | -26.5%       |
| Margen de EBITDA (%)                                       | 24.4%     | 30.1%     | -575 pbs     |
| Utilidad Neta  | -95,870   | 388       | NM           |
| Margen de Utilidad Neta (%)                                | -14.7%    | 0.1%      | NM           |

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

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

“Durante más de 16 años, en Hoteles City Express nos hemos enfrentado diferentes desafíos de estrés económico y político. En todos ellos con apego a nuestra cultura y valores, hemos logrado salir adelante. Estamos convencidos de que esta vez no será la excepción. Nuestros resultados del primer trimestre de 2020 son producto de una operación sólida pero vinculada a un ambiente de volatilidad e incertidumbre sobre las perspectivas macroeconómicas y geopolíticas del país causadas principalmente por la pandemia del Covid-19.

Las circunstancias han modificado de forma excepcional las condiciones de mercado y nuestras operaciones. También han resaltado la enorme capacidad de reacción y ejecución de nuestro equipo de colaboradores. No queda duda que hoy cobra más fuerza nuestro compromiso con el bienestar, la salud y la visión sostenible que nos ha caracterizado durante nuestra historia.

La economía muestra su vulnerabilidad ante la pandemia del Covid-19, por lo cual nos hemos sumado a las medidas de prevención con el fin de proteger a nuestros huéspedes y colaboradores. Es por esto, que mantenemos una estrecha colaboración con las autoridades locales, estatales y federales en la estrategia de comunicación y soporte a través de nuestros hoteles y operación.

En cada uno de nuestros 153 hoteles a lo largo de 4 países, llevamos políticas de higiene y seguridad extrema que han sido reforzadas bajo los más estrictos estándares. Hemos obtenido la autorización para operar 12 hoteles, que actualmente operan bajo un nivel de ocupación normalizado; esto, gracias a la ubicación estratégica de cada una de estas propiedades con los sectores esenciales. El resto de nuestros hoteles operan bajo una modalidad de operación mínima y al día de hoy son el resguardo de médicos, enfermeros y enfermeras, miembros vitales de los sectores relacionados a actividades esenciales y personas mexicanas o extranjeras que no puedan regresar a su destino de origen.

Es importante decir que nuestro portafolio se favorece de su diversificación geográfica. Hemos ubicado más de 30 hoteles que por su cercanía entre ellos pueden operar bajo un esquema de agrupación. Esto con el fin de capturar la mayor cantidad de demanda en una de las propiedades y así minimizar tanto costos como gastos relacionados a la operación. No obstante, nuestro equipo comercial está en muy cercana colaboración con nuestras cuentas corporativas a efectos de capturar la mayor cantidad de demanda posible en cuanto la situación actual se estabilice.

Entendemos que la contingencia modifica los planes de viajes de nuestros huéspedes. Por ello, implementamos políticas altamente flexibles para nuestras reservaciones individuales y de grupos que permiten cancelar o reprogramar sin penalización y que sólo así se realicen únicamente los viajes indispensables.

Considerando este entorno, a nivel consolidado nuestro RevPAR presentó una caída de 12.7% con respecto al mismo periodo del año anterior. Eliminando el efecto atípico del mes de marzo, el RevPAR de nuestro portafolio hubiera incrementado en 2.7%. Con base en lo anterior, los Ingresos Totales registraron una caída de 9.1%, mientras que alcanzamos un EBITDA Ajustado de aproximadamente \$160 millones.

Con respecto a nuestros planes de expansión, nos mantenemos cautelosos ante el desenvolvimiento económico en los próximos meses, así como en las ubicaciones seleccionadas para la apertura de nuevos hoteles. Al primer trimestre de 2020 hemos alcanzado 154 hoteles y 17,487 habitaciones. Esto representa un crecimiento de 2.7 y 2.9% año con año, respectivamente. Sin embargo, derivado de las condiciones de mercado actuales, hemos enfocado nuestro crecimiento en nuestra estrategia "asset light" por medio de contratos de administración y franquicia principalmente. En suma, a lo anterior, hemos llevado a cabo una estricta evaluación de factibilidad para detener proyectos que se encuentran en proceso de construcción hasta no tener una mayor claridad de la situación macroeconómica actual.

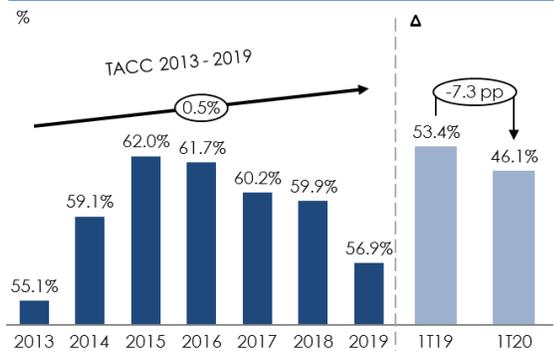
En cuanto a nuestro balance, nos mantenemos en constante comunicación con proveedores y socios comerciales para preservar nuestro capital de trabajo. También hemos buscado diferentes alternativas como respuesta a la actual crisis sanitaria para preservar la liquidez. Nuestros acreedores bancarios han sido receptivos a nuestras peticiones para diferentes planes de flexibilización. Además, hemos tomado medidas preventivas por medio de la disposición de \$1,000,000,000.00 (mil millones de pesos 00/100 M.N) de nuestra línea de crédito revolvente con el objetivo de garantizar liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia sanitaria. Lo anterior, única y exclusivamente como una medida de prevención, por lo que los recursos se encuentran invertidos en instrumentos de deuda a partir del día de la disposición. En adición, cabe recalcar que más del 97% de nuestra deuda tiene vencimientos a partir de 2023 y en adelante. Finalmente, hemos considerado y evaluado la opción de reciclaje de terrenos y/o activos, así como la opción de incrementar el número de coinversiones con socios estratégicos en activos que al día de hoy son 100% propiedad de la Compañía, con el objetivo de diversificar el riesgo. Creemos que todo esto en conjunto nos deja bien posicionados.

Estamos convencidos de que el turismo es crucial para la recuperación económica del país. Dentro del mismo, somos afortunados de estar en el segmento de mercado con el menor impacto, y de acuerdo con nuestras expectativas y con base a nuestra experiencia, creemos que el dinamismo de la recuperación vendrá primeramente por el turismo de negocios y posteriormente por el turismo relacionado a placer. Si bien nos encontramos ante una realidad retadora, la fortaleza y capacidad creativa de nuestro equipo han sido el principal motor para anticipar lo que viene. Gracias por su confianza."

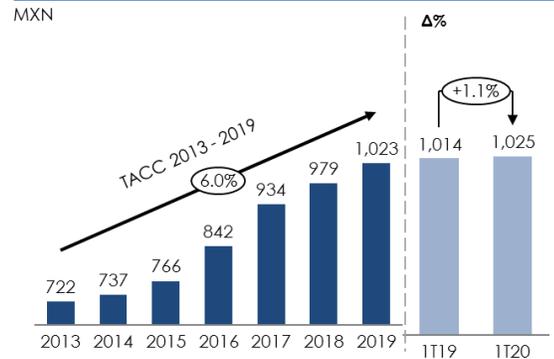
### Estadísticas Operativas: Cadena de Hoteles

Producto del continuo crecimiento de nuestro portafolio, en conjunto con ciertos síntomas de suavidad en plazas específicas derivados de la pandemia, la ocupación de la cadena mostró un decremento de 7.3 puntos porcentuales comparada con el 1T19, ubicándose en 46.1%. Por su lado, el ADR creció 1.1% año contra año. En conjunto, esto llevó a un decremento en RevPAR de 12.7% a nivel cadena.

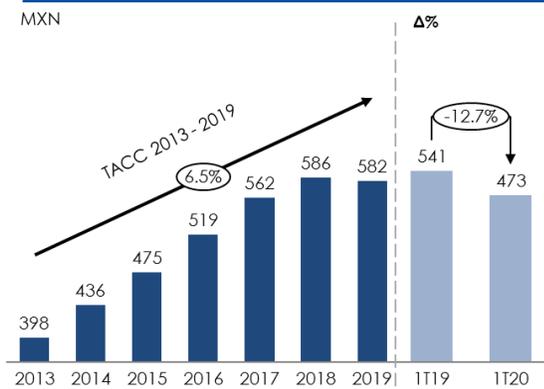
Ocupación de la Cadena



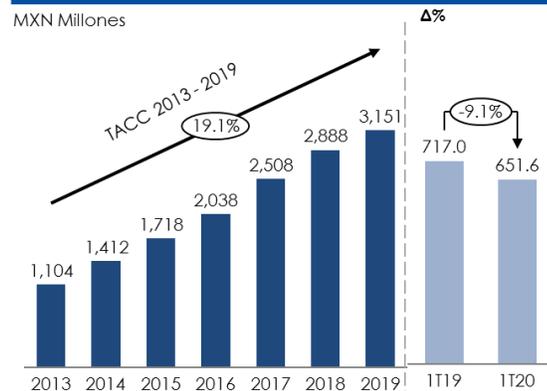
ADR de la Cadena



RevPAR de la Cadena



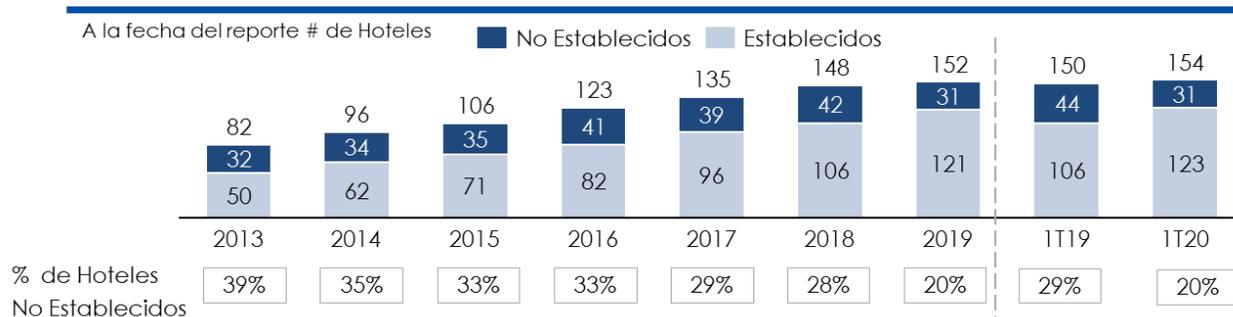
Ingresos Totales Consolidados



### Estadísticas Operativas: Hoteles Establecidos

Con la finalidad de permitir la adecuada comparación de sus hoteles con periodos de madurez similares, Hoteles City Express define como "Hoteles Establecidos" a aquellos hoteles que a una determinada fecha han estado en operación durante un periodo de cuando 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, aunque no significa que estos hoteles no puedan alcanzar mayores niveles de Ocupación y ADR a lo largo del tiempo. Así mismo, 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 1T20 la Cadena contó con 123 Hoteles Establecidos y 31 Hoteles No Establecidos.

| Hoteles Establecidos  | 1T20   | 1T19   | Variación 1T20 vs 1T19 |
|-----------------------|--------|--------|------------------------|
| Número de Propiedades | 123    | 106    | 16.0%                  |
| Número de Cuartos     | 13,794 | 11,978 | 15.2%                  |
| Ocupación             | 48.0%  | 57.4%  | -944 bps               |
| ADR (\$)              | 1000   | 990    | 1.0%                   |
| RevPAR (\$)           | 481    | 568    | -15.5%                 |

La ocupación de este portafolio se ubicó en 48.0%, 9.4 puntos porcentuales por debajo del mismo periodo del año anterior. Esto fue debido principalmente a un comportamiento atípico por la pandemia del Covid-19. A partir del mes de marzo experimentamos una baja considerable en las ocupaciones del portafolio tanto estabilizado como no estabilizado. En el caso del ADR, el crecimiento para este portafolio de hoteles fue 1.0%. Lo anterior llevó al RevPAR a disminuir 15.5% durante el periodo.

### 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<br>(Miles de Pesos) | 1T20           | 1T19           | 1T20 vs 1T19<br>% Variación |
|---|----------------|----------------|-----------------------------|
| Operación Hotelera                        | 617,667        | 675,633        | -8.6%                       |
| Administración de Hoteles                 | 176,502        | 190,907        | -7.5%                       |
| <b>Total</b>                              | <b>794,169</b> | <b>866,540</b> | <b>-8.4%</b>                |

Durante el trimestre, los Ingresos del segmento de Operación Hotelera disminuyeron 8.6% al pasar de \$675.6 millones en el 1T19 a \$617.7 millones en el 1T20.

Por su lado, los Ingresos por Administración de Hoteles decrecieron 7.5%, al pasar de \$190.9 millones en el 1T19 a \$176.5 millones en el 1T20.

Los Ingresos Totales de los segmentos combinados decrecieron 8.4%, al pasar de \$866.5 millones en el 1T19 a \$794.2 millones del 1T20.

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 de 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<br>Financieras No IFRS 1T20 | Portafolio FSTAY | Portafolio No FSTAY | Total Operación<br>Hotelerá | Honorarios por<br>Admon. | Total<br>No IFRS | Eliminaciones<br>IFRS | Total IFRS     |
|---|------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|----------------|
| Hoteles   | 42               | 73                  | 115                         | 154                      | 154              |                       | 154            |
| Habitaciones                                    | 4,980            | 8,309               | 13,289                      | 17,487                   | 17,487           |                       | 17,487         |
| Ocupación                                       | 49.2%            | 44.8%               | 46.4%                       | 46.1%                    | 46.1%            |                       | 46.1%          |
| ADR   | 1,050            | 1,033               | 1,040                       | 1,025                    | 1,025            |                       | 1,025          |
| RevPAR  | 516              | 462                 | 483                         | 473                      | 473              |                       | 473            |
| Ingresos Totales                                | 244,009          | 373,658             | 617,667                     | 176,502                  | 794,169          | (142,585)             | 651,583        |
| Costos y gastos generales                       | (179,600)        | (315,182)           | (494,782)                   | (139,112)                | (633,894)        | 142,585               | (491,309)      |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                          | <b>64,409</b>    | <b>58,476</b>       | <b>122,885</b>              | <b>37,390</b>            | <b>160,275</b>   | <b>0</b>              | <b>160,275</b> |
| Margen  | 26.4%            | 15.6%               | 19.9%                       | 21.2%                    | 20.2%            |                       | 24.6%          |
| Otros costos y gastos no<br>recurrentes         | 0                | (1,358)             | (1,358)                     | 0                        | (1,358)          | 0                     | (1,358)        |
| <b>EBITDA</b>                                   | <b>64,409</b>    | <b>57,118</b>       | <b>121,527</b>              | <b>37,390</b>            | <b>158,917</b>   | <b>0</b>              | <b>158,917</b> |
| Margen  | 26.4%            | 15.3%               | 19.7%                       | 21.2%                    | 20.0%            |                       | 24.4%          |
| Depreciación                                    | (42,726)         | (80,223)            | (122,949)                   | 0                        | (122,949)        | 0                     | (122,949)      |
| <b>Utilidad de operación</b>                    | <b>21,683</b>    | <b>(23,105)</b>     | <b>(1,422)</b>              | <b>37,390</b>            | <b>35,968</b>    | <b>0</b>              | <b>35,968</b>  |
| Margen  | 8.9%             | -6.2%               | -0.2%                       | 21.2%                    | 4.5%             |                       | 5.5%           |

La ocupación del portafolio FSTAY fue de 49.2% comparado con 44.8% del Portafolio No FSTAY, 4.4 puntos porcentuales superior. Por su lado, la tarifa promedio del Portafolio FSTAY resultó 1.7% mayor a la tarifa de \$1,033 del Portafolio No FSTAY, mientras que el RevPAR presenta una variación de 11.6% a favor del Portafolio FSTAY.

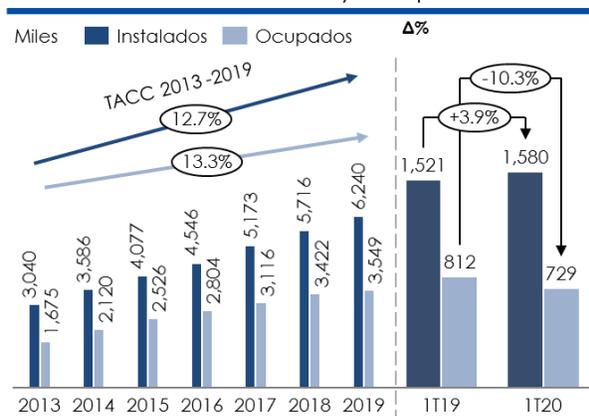
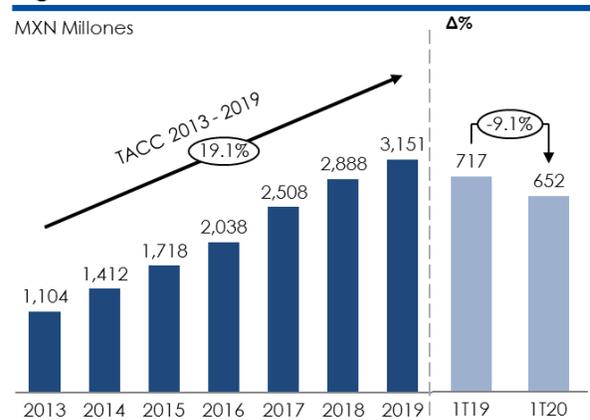
El margen EBITDA Ajustado del Portafolio FSTAY resultó 10.7 pp superior al margen EBITDA Ajustado del Portafolio No FSTAY.

**Resultados Financieros Consolidados (Cifras IFRS)**

| Resumen de Estado de Resultados<br>(Miles de Pesos) | 1T20           | 1T19           | 1T20 vs 1T19 |
|---|----------------|----------------|--------------|
|   |                |                | % Variación  |
| Cuartos en Operación                                | 17,487         | 17,002         | 2.9%         |
| Ingresos por Operación Hotelera                     | 617,667        | 675,633        | -8.6%        |
| Ingresos por Administración                         | 33,916         | 41,401         | -18.1%       |
| <b>Ingresos Totales</b>                             | <b>651,583</b> | <b>717,034</b> | <b>-9.1%</b> |
| Utilidad de Operación                               | 35,969         | 108,157        | -66.7%       |
| Margen de Utilidad de Operación (%)                 | 5.5%           | 15.1%          | -956 pbs     |
| EBITDA Ajustado                                     | 160,275        | 219,491        | -27.0%       |
| Margen EBITDA Ajustado(%)                           | 24.6%          | 30.6%          | -601 pbs     |
| EBITDA  | 158,918        | 216,113        | -26.5%       |
| Margen EBITDA (%)                                   | 24.4%          | 30.1%          | -575 pbs     |
| Utilidad Neta                                       | -95,870        | 388            | NM           |
| Margen de Utilidad Neta(%)                          | -14.7%         | 0.1%           | NM           |

**Ingresos**

Durante el 1T20 los Ingresos Totales presentaron un decremento de 9.1% al pasar de \$717.0 millones en el 1T19 a \$651.6 millones en el 1T20. El decremento en los ingresos se debió principalmente a una menor ocupación derivada de la baja en demanda experimentada a partir del mes de marzo.

**Cuartos Noche Instalados y Ocupados**

**Ingresos Totales Consolidados**


### Costos y Gastos

Los Costos y Gastos Totales incrementaron 1.4%, al pasar de \$605.5 millones en el 1T19 a \$614.3 millones en el 1T20. El incremento se derivó principalmente del aumento de 13.9% en depreciación y amortización.

Los Gastos de Administración y Ventas disminuyeron 12.6%, con respecto al mismo periodo del año anterior, a \$108.3 millones en el 1T20.

Estamos convencidos que nuestro principal activo son nuestros colaboradores. Por ello hemos procurado mantener a nuestra plantilla y preservar la mayor cantidad de empleos dentro de la Compañía. Para lograrlo, nos mantenemos en constante comunicación con nuestros proveedores y socios comerciales a fin de buscar alternativas y buscar la optimización tanto de costos como gastos. Gracias a ello, hemos logrado reducir de manera importante nuestro punto de equilibrio operativo a nivel hotel.

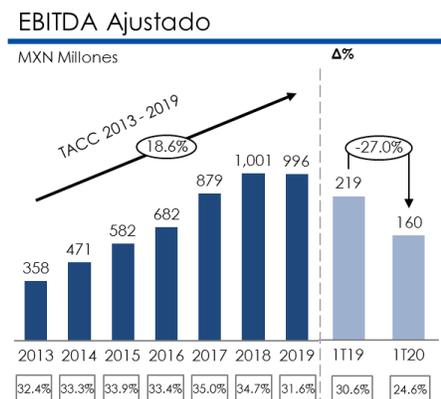
### Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación al primer trimestre de 2020 alcanzó \$36.0 millones, en comparación con los \$108.2 millones reportados el 1T19. Esto representa un decremento de 66.7% ocasionado por un incremento de 2.5% en costos y gastos por operación hotelera y a un aumento de 13.9% en la depreciación (derivado de la apertura de nuevos hoteles y dada la capitalización de rentas de acuerdo con la adopción de la norma IFRS 16). Como resultado, el margen de utilidad de operación mostró una contracción de 956 puntos base al pasar de 15.1% en el 1T19 a 5.5% en el 1T20.

### EBITDA y EBITDA Ajustado

Durante el 1T20, el EBITDA y el EBITDA Ajustado disminuyeron 26.5% y 27.0% respectivamente, en comparación con el 1T19. El EBITDA alcanzó \$158.9 millones y un margen de 24.4%. El EBITDA Ajustado alcanzó \$160.3 millones en el 1T20 y un margen de 24.6%.

Cabe destacar que 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 sus gastos por depreciación y sus 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 \$129.8 millones en el 1T20 producto del desembolso de las líneas de financiamiento bancario en los últimos doce meses para la construcción de hoteles.

Durante los últimos 12 meses el pasivo financiero neto de intereses incrementó 48.5%, pasando de \$4,370.6 millones en el 1T19 a \$6,491.6 millones en el 1T20. Por su lado, la posición de efectivo y equivalentes pasó de \$938.3 millones en el 1T19 a \$1,832.2 millones en el 1T20, un incremento de 95.3%. Durante el trimestre la deuda neta pasó de \$4,361.3 millones a \$4,659.4 millones, lo que representa un incremento de 6.8% trimestre contra trimestre.

La combinación de las variables anteriores llevó el costo neto de financiamiento<sup>1</sup> de \$103.6 millones en el 1T19 a \$118.5 millones en el 1T20. Finalmente, el resultado cambiario neto al 1T20 presentó una pérdida de \$3.5 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.

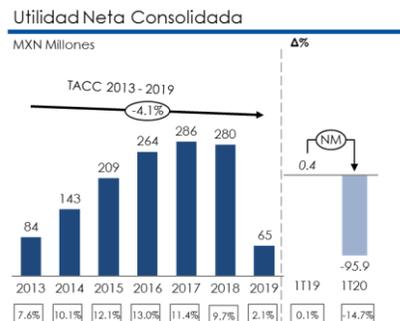
A partir del 1T19 y por adopción de las reglas contables relacionadas a IFRS 16, el Resultado Integral del Financiamiento reconoce el efecto de la capitalización de rentas en su parte proporcional como un costo incremental en intereses pagados. Este efecto se encuentra reconocido en el rubro Intereses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

---

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

### Utilidad Neta

La Utilidad Neta del 1T20 fue una pérdida de \$95.9 millones, comparada con la Utilidad Neta de \$0.4 millones que se reportó en el mismo trimestre del año anterior. La Utilidad Neta Mayoritaria registró una pérdida de \$63.9 millones.



### Posición Financiera y Apalancamiento

| Resumen de Posición Financiera<br>(Miles de Pesos) | Al 31 de marzo de 2020 | Al 31 de Diciembre de 2019 | 31 de marzo de 2020 vs 31 de Diciembre de 2019<br>% Variación |
|--|------------------------|----------------------------|---|
| Caja, Bancos e Inversiones                         | 1,832,199              | 961,512                    | 90.6%   |
| Deuda Financiera <sup>1</sup>                      | 6,491,575              | 5,322,812                  | 22.0%   |
| <b>Deuda Neta</b>                                  | <b>4,659,376</b>       | <b>4,361,300</b>           | <b>6.8%</b>   |

1. No incluye intereses por pagar por \$37.6 millones al 31 de marzo de 2020 y por \$35.1 millones al 31 de diciembre de 2019.

Al cierre del 1T20, la Compañía contaba con \$1,832.2 millones en Efectivo y equivalentes. Esto representa un incremento de 90.6% comparado con el cierre de 2019. Lo anterior, derivado de la disposición de \$1,000 millones de una de nuestras líneas de crédito revolventes con el objetivo de garantizar liquidez durante la fase más restrictiva de la emergencia sanitaria. Como recordatorio, estos recursos se encuentran invertidos en instrumentos de deuda desde el día de la disposición.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar aumentó 22.0% en comparación con el cierre de diciembre de 2019 y ascendió a \$6,491.6 millones. De este monto, \$510.5 millones tienen vencimiento en los próximos doce meses y \$196.5 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el 1T20, la Compañía realizó pagos de amortizaciones por \$262.6 millones.

Al 31 de marzo de 2020, Hoteles City Express tenía una razón de Deuda Total entre Activos Totales de 38.6% y una razón Deuda Neta a EBITDA de 5.1x. Asimismo, la Compañía se encuentra en cumplimiento de todas sus obligaciones financieras.

Con el objetivo de mantener un balance sano y reducir el apalancamiento de la Compañía, hemos considerado y evaluado la opción de reciclaje de terrenos y/o activos, así como la opción de incrementar el número de coinversiones con socios estratégicos en activos que al día de hoy son 100% propiedad de la Compañía. En adición, cabe recalcar que más del 97% de nuestra deuda tiene vencimientos a partir de 2023 y en adelante.

### 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 \$756.9 millones, así como con obras en proceso, remodelaciones y terrenos asignados a dichas obras en proceso por \$1,676.3 millones. Los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente \$13,018.3 millones. Sobre el portafolio que conforma los activos productivos al cierre del 1T20, el 80% del total de propiedades correspondió a Hoteles Establecidos y el 20% restante a Hoteles No Establecidos.

### Generación de Flujo de Efectivo y Utilización del Fondo de Recompra

En el 1T20 Hoteles City Express generó \$125.8 millones de Flujo Neto de Actividades de Operación. También invirtió \$237.6 millones en la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo, mejoras a propiedades arrendadas, entre otras cosas, en comparación con los \$286.9 millones que invirtió en el mismo rubro en el 1T19. Finalmente, la Compañía obtuvo flujos netos de financiamiento por \$1,020.8 millones en contraste con los flujos por (\$39.9) millones registrados en el 1T19.

Durante el 1T20 la Compañía destinó \$0.9 millones a su fondo de recompra de acciones, monto que representó aproximadamente 71.6 mil acciones.

Cabe destacar que las acciones producto de las recompras aquí 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. Así mismo, 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 éste en cada día de cotización.

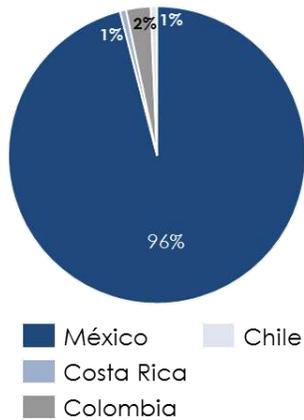
### Portafolio de Activos Hoteleros

A la fecha del reporte, Hoteles City Express cuenta con un inventario hotelero de 153<sup>2</sup> hoteles con presencia en 30 estados y más de 70 ciudades en México, 4 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

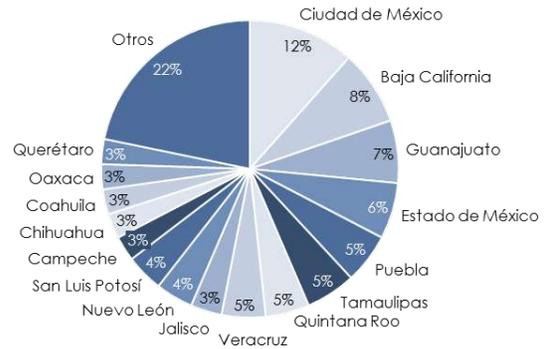
##### Por País

Información a la fecha del reporte



##### México

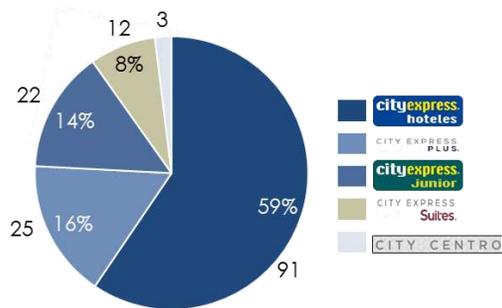
Información a la fecha del reporte



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

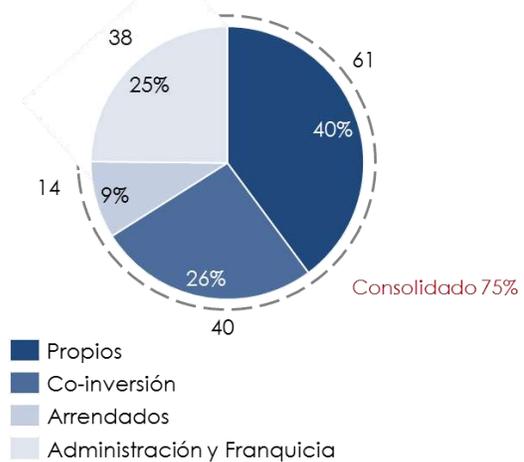
#### Portafolio de Hoteles por Marca

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



<sup>2</sup>A la fecha del presente reporte la cadena cuenta con 153 hoteles dada la terminación del contrato de Administración y Franquicia del Hotel City Express Tepatitlán

## Desarrollo de Hoteles

Hoteles City Express cuenta con un plan de desarrollo enfocado en plazas con dinámicas de mercado atractivas y sólidos generadores de demanda. A la fecha, se encuentran en construcción y fases avanzadas de permisos y licencias más de 30 proyectos, principalmente en México.

El Plan de Desarrollo de la Compañía se describe a continuación.

| No. De Hotel | Plan de Desarrollo | Hotel                        | Marca             | Esquema de Inversión | Apertura | Cuartos      | Ubicación        | Proceso de Construcción  |
|--------------|--------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|----------|--------------|------------------|--------------------------|
| 147          | 1                  | Ce CDMX Tlalpan              | City express      | Administración       | 1T19     | 96           | Ciudad de México | Abierto                  |
| 148          | 2                  | Ce Tapachula                 | City express      | Propio               | 1T19     | 117          | Chiapas          | Abierto                  |
| 149          | 3                  | Ce CDMX La Villa             | City express      | Administración       | 2T19     | 106          | Ciudad de México | Abierto                  |
| 150          | 4                  | CP Chihuahua                 | City express Plus | Franquicia           | 2T19     | 122          | Chihuahua        | Abierto                  |
| 151          | 5                  | CC San Luis Potosí           | City Centro       | Propio               | 4T19     | 70           | San Luis Potosí  | Abierto                  |
| 152          | 6                  | Ce Guaymas                   | City express      | Coinversión          | 1T20     | 114          | Sonora           | Abierto                  |
| 153          | 7                  | CP Mexicali                  | City express Plus | Propio               | 1T20     | 146          | Baja California  | Abierto                  |
| 154          | 8                  | CP Guadalajara Providencia   | City express Plus | Propio               | 3T20     | 150          | Jalisco          | En Construcción          |
| 155          | 9                  | CP San Luis Potosí           | City express Plus | Coinversión          | 3T20     | 139          | San Luis Potosí  | En Construcción          |
| 156          | 10                 | CP Mérida Siglo XXI          | City express Plus | Coinversión          | 3T20     | 136          | Yucatán          | En Construcción          |
| 157          | 11                 | Ce Monterrey San Nicolás     | City express      | Propio               | 3T20     | 149          | Monterrey        | En Construcción          |
| 158          | 12                 | Ce Cancún Aeropuerto Central | City express      | Propio               | 1T21     | 137          | Quintana Roo     | En Construcción          |
| 159          | 13                 | Ce Guadalajara Chapalita     | City express      | Coinversión          | 2T21     | 148          | Jalisco          | Por Iniciar Construcción |
| 160          | 14                 | CP Guadalajara La Minerva    | City express Plus | Propio               | 2T21     | 162          | Jalisco          | Por Iniciar Construcción |
| 161          | 15                 | Ce Guadalajara Centro        | City express      | Propio               | 2T21     | 113          | Jalisco          | Por Iniciar Construcción |
| 162          | 16                 | CC Puebla                    | City Centro       | Propio               | 3T21     | 57           | Puebla           | Por Iniciar Construcción |
| 163          | 17                 | CP Ciudad Juárez             | City express Plus | Propio               | 4T21     | 154          | Chihuahua        | Por Iniciar Construcción |
| 164          | 18                 | Ce CDMX Anzures              | City express      | Propio               | 4T21     | 112          | Ciudad de México | En Construcción          |
| <b>Total</b> |                    |                              |                   |                      |          | <b>2,228</b> |                  |                          |

En adición al Plan de Desarrollo, la Compañía contempla la apertura de 6 hoteles más bajo el esquema de Administración y Franquicia, los cuales se estima de forma inicial que comiencen operaciones en 2020 (asumiendo que los propietarios de dichos hoteles cumplen con el calendario de inversiones en desarrollo en tiempo y forma).

## 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 para cumplir con estándares de certificación internacionales. Algunas de las certificaciones y reconocimientos más importantes con los que cuenta Hoteles City Express incluyen los siguientes:

- Certificación LEED-EB-O&M: otorgada por el Consejo de Edificios Verdes de Estados Unidos (USGBC). A la fecha el portafolio de hoteles que cuenta con 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 Santa Fe, City Express Durango, City Express Querétaro Jurica, City Express Costa Rica y City Suites Santa Fe. En el mes de enero de 2015, obtuvimos 3 certificaciones adicionales en los hoteles City Express Junior Ciudad del Carmen, City Express Irapuato Norte y City Express Junior 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.
- Biosphere Responsible Tourism Certification: certificación desarrollada por el Instituto de Turismo Responsable (ITR) a la cual Hoteles City Express se une convirtiéndose con ello en la primera compañía en todo el mundo en proceso de certificar todos los hoteles de su Cadena. Actualmente cuenta con 80 hoteles certificados.
- 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 5 hoteles: City Express Plus EBC Reforma, City Express Buenavista, 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 8 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 Sur, 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 quinto 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 138 propiedades que han firmado he 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.
- Inclusión al S&P/BMV IPC Sustentable. Por cuarto año consecutivo Hoteles City Express (HCITY.MX) forma parte del Índice de Precios y Cotizaciones S&P/BMV IPC Sustentable, siendo la única cadena hotelera participante. Esto gracias a su estrategia de generación de valor económico, social y ambiental, así como sus estrictas prácticas en ética empresarial y Gobierno Corporativo, factores de importancia para inversionistas globales que apuntalan su liquidez.

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, demostrando la preocupación de Hoteles City Express de ser un factor de cambio y mejora en los países donde tiene presencia.

Para mayor información sobre las iniciativas de Hoteles City Express en esta materia favor de consultar la siguiente dirección: [www.cityexpress/sostenibilidad](http://www.cityexpress/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 abril de 2020  
**Hora:** 11:00 am hora del Este / 10:00 am hora de la Ciudad de México  
**Teléfonos:** 1-877-300-8521 (dentro de EE.UU.) / 1-412-317-6026 (fuera de EE.UU.)  
001-855-817-7630 (número sin costo en México)  
ID de conferencia: 10142806  
Favor de solicitar ser conectado a la llamada de Hoteles City Express

**Webcast:** <http://public.viaavid.com/index.php?id=139261>

**La repetición de esta Teleconferencia estará disponible por 7 días:**

EE. UU.: 1-844-512-2921 / Internacional: 1-412-317-6671  
Código: 10142806

**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 153 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 junio de 2013, Hoteles City Express completó su oferta pública inicial de acciones y comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "HCITY", así mismo, el 8 de 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.

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

Para mayor información, favor de visitar nuestra página web: <https://cityexpress.com/es/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<br>(Miles de Pesos)  | 1T20           | 1T19           | 1T20 vs 1T19  |
|---|----------------|----------------|---------------|
|   |                |                | % Variación   |
| Ingresos Totales                                      |                |                |               |
| Ingresos por operación hotelera                       | 617,667        | 675,633        | (8.6%)        |
| Ingresos por administración de hoteles                | 33,916         | 41,401         | (18.1%)       |
| <b>Total Ingresos</b>                                 | <b>651,583</b> | <b>717,034</b> | <b>(9.1%)</b> |
| Costos y gastos                                       |                |                |               |
| Costos y gastos por operación hotelera <sup>(1)</sup> | 383,057        | 373,637        | 2.5%          |
| Administración y ventas                               | 108,252        | 123,905        | -12.6%        |
| Depreciación y amortización <sup>(2)</sup>            | 122,949        | 107,957        | 13.9%         |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                          | <b>614,258</b> | <b>605,499</b> | <b>1.4%</b>   |
| Gastos por apertura de nuevos hoteles                 | 1,357          | 3,378          | (59.8%)       |
| <b>Utilidad de Operación</b>                          | <b>35,969</b>  | <b>108,157</b> | <b>-66.7%</b> |
| Margen de Operación (%)                               | 5.5%           | 15.1%          | -956 bps      |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                                | <b>160,275</b> | <b>219,491</b> | <b>-27.0%</b> |
| Margen de EBITDA Ajustado (%)                         | 24.6%          | 30.6%          | -601 bps      |
| <b>EBITDA</b>   | <b>158,918</b> | <b>216,113</b> | <b>-26.5%</b> |
| Margen de EBITDA (%)                                  | 24.4%          | 30.1%          | -575 bps      |
| Intereses ganados                                     | (8,601)        | (13,165)       | (34.7%)       |
| Intereses pagados <sup>(3)</sup>                      | 127,141        | 116,802        | 8.9%          |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros       | 7,724          | 0              | NM            |
| Resultado cambiario neto                              | 3,537          | 4,034          | (12.3%)       |
| <b>Gastos Financieros</b>                             | <b>129,801</b> | <b>107,671</b> | <b>20.6%</b>  |
| Utilidad Antes de Impuestos                           | -93,832        | 485            | NM            |
| Impuestos a la utilidad                               | 2,038          | 97             | 1999.1%       |
| <b>Utilidad Neta del Periodo</b>                      | <b>-95,870</b> | <b>388</b>     | <b>NM</b>     |
| Utilidad Neta Mayoritaria                             | -63,876        | 16,694         | NM            |

(1) Incluye un beneficio de \$17.6 millones por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

(2) Incluye depreciación incremental por \$8.5 millones por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

(3) Incluye costo financiero incremental por \$11.2 millones por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

## Estados de Posición Financiera Consolidada

| Estado de Posición Financiera Consolidado<br>(Miles de Pesos) | Al 31 de marzo de 2020 | Al 31 de Diciembre de 2019 | 31 de marzo de 2020<br>vs 31 de Diciembre de 2019 |
|---|------------------------|----------------------------|---|
|   |                        |                            | % Variación                                       |
| Efectivo y equivalentes en efectivo                           | 1,832,199              | 961,512                    | 90.6%   |
| Cuentas por cobrar, neto                                      | 210,417                | 231,098                    | (8.9%)  |
| Impuestos por recuperar                                       | 581,808                | 548,988                    | 6.0%  |
| Pagos anticipados   | 169,607                | 132,519                    | 28.0%   |
| <b>Total Activos Circulantes</b>                              | <b>2,794,031</b>       | <b>1,874,117</b>           | <b>49.1%</b>                                      |
| Propiedad, planta y equipo Neto                               | 13,286,077             | 13,045,487                 | 1.8%  |
| Derecho de Uso (neto de amortización)                         | 388,481                | 397,008                    | (2.1%)  |
| Inversiones en Fideicomiso                                    | 36,146                 | 36,146                     | 0.0%  |
| Depósitos en garantía   | 2,898                  | 2,898                      | 0.0%  |
| Cuentas por cobrar LP   | 13,143                 | 13,143                     | 0.0%  |
| Otros activos   | 62,360                 | 62,432                     | (0.1%)  |
| Impuestos a la Utilidad Diferidos                             | 348,243                | 224,991                    | 54.8%   |
| <b>Total Activos no Circulantes</b>                           | <b>14,137,347</b>      | <b>13,782,105</b>          | <b>2.6%</b>                                       |
| <b>Total Activo</b>   | <b>16,931,378</b>      | <b>15,656,222</b>          | <b>8.1%</b>                                       |
| <b>Pasivos y capital contable</b>                             |                        |                            |   |
| Pasivo circulante:  |                        |                            |   |
| Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar   | 510,517                | 589,329                    | (13.4%)   |
| Proveedores   | 140,451                | 145,970                    | (3.8%)  |
| Otros Impuestos y Gastos Acumulados                           | 218,266                | 200,531                    | 8.8%  |
| Otros Pasivos   | 130,992                | 80,280                     | 63.2%   |
| Impuestos a la utilidad por pagar                             | 31,093                 | 62,346                     | (50.1%)   |
| Beneficios a los empleados                                    | 13,218                 | 24,995                     | (47.1%)   |
| Pasivo de Arrendamiento Capitalizables CP                     | 20,772                 | 27,697                     | (25.0%)   |
| <b>Total Pasivos Circulantes</b>                              | <b>1,065,309</b>       | <b>1,131,148</b>           | <b>(5.8%)</b>                                     |
| Préstamos de instituciones financieras                        | 6,018,634              | 4,768,631                  | 26.2%   |
| Ingresos diferidos  | 17,992                 | 16,759                     | 7.4%  |
| Otros Pasivos   | 167,835                | 155,991                    | 7.6%  |
| Beneficios a los empleados                                    | 3,340                  | 3,416                      | (2.2%)  |
| Instrumentos Financieros Derivados                            | 72,512                 | 48,851                     | 48.4%   |
| Impuestos diferidos   | 242,717                | 134,705                    | 80.2%   |
| Pasivo de Arrendamiento Capitalizables                        | 450,240                | 449,710                    | 0.1%  |
| <b>Total Pasivos no Circulantes</b>                           | <b>6,973,270</b>       | <b>5,578,064</b>           | <b>25.0%</b>                                      |
| <b>Total Pasivo</b>   | <b>8,038,579</b>       | <b>6,709,212</b>           | <b>19.8%</b>                                      |
| <b>Capital contable</b>                                       |                        |                            |   |
| <b>Participación Controladora</b>                             |                        |                            |   |
| Capital social  | 5,865,820              | 5,865,393                  | 0.0%  |
| Resultado de ejercicios anteriores                            | 1,808,672              | 1,872,548                  | (3.4%)  |
| Otros Resultados Integrales                                   | (58,743)               | (127,485)                  | (53.9%)   |
| <b>Total de la Participación Controladora</b>                 | <b>7,615,749</b>       | <b>7,610,456</b>           | <b>0.1%</b>                                       |
| Participación no controladora                                 | 1,277,050              | 1,336,554                  | (4.5%)  |
| <b>Total del Capital Contable</b>                             | <b>8,892,798</b>       | <b>8,947,010</b>           | <b>(0.6%)</b>                                     |
| <b>Total Pasivo + Capital</b>                                 | <b>16,931,378</b>      | <b>15,656,222</b>          | <b>8.1%</b>                                       |

## Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

| Estados de Flujo de Efectivo Consolidados<br>(Miles de Pesos)                                    | 1T20                    | 1T19                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad  | (93,833)                | 485                     |
| <b>Actividades de Operación</b>  |                         |                         |
| Depreciación   | 122,949                 | 107,957                 |
| Costo por baja de activo fijo  | 1,666                   | 726                     |
| Intereses a favor  | (8,601)                 | (13,165)                |
| Intereses a cargo  | 127,141                 | 116,802                 |
| Valuación de instrumentos financieros derivados  | (11,916)                | (8,855)                 |
| Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones                                    | 1,315                   | 3,019                   |
| Fluctuación en cambios devengada no realizada  | (8,683)                 | 551                     |
|  | <u>130,038</u>          | <u>207,520</u>          |
| <b>Movimientos en Capital de Trabajo:</b>  |                         |                         |
| Cuentas por cobrar   | 20,681                  | (44,126)                |
| Impuestos por recuperar  | (32,820)                | (2,899)                 |
| Pagos anticipados, neto  | (37,088)                | (32,933)                |
| Cuentas por pagar a proveedores  | (5,519)                 | (7,734)                 |
| Gastos acumulados, otros e impuestos por pagar   | 69,680                  | 62,175                  |
| Beneficios a los empleados   | (11,853)                | (2,213)                 |
| Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados                                       | (7,352)                 | (10,695)                |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>                                      | <b><u>125,765</u></b>   | <b><u>169,094</u></b>   |
| <b>Actividades de Inversión:</b>   |                         |                         |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades                             | (246,238)               | (292,450)               |
| Otros activos  | 72                      | (7,644)                 |
| Intereses cobrados   | 8,601                   | 13,165                  |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>                                      | <b><u>(237,565)</u></b> | <b><u>(286,928)</u></b> |
| <b>Actividades de Financiamiento:</b>  |                         |                         |
| Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones                                     | 1,315                   | 3,019                   |
| Aportaciones de accionistas minoritarios   | 0                       | 3,328                   |
| Disminución de aportaciones de accionistas minoritarios  | (25,473)                | 0                       |
| Dividendos pagados a accionistas minoritarios  | (2,036)                 | (750)                   |
| Aportaciones para futuros aumentos de capital  | 0                       | 0                       |
| Recompra de acciones   | (888)                   | (2,380)                 |
| Intereses pagados  | (129,569)               | (132,134)               |
| Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo   | 1,440,000               | 550,000                 |
| Préstamos bancarios a corto plazo y prepagos a largo plazo pagados                               | (262,555)               | (461,035)               |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>                                 | <b><u>1,020,795</u></b> | <b><u>(39,952)</u></b>  |
| (Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo                                | 908,995                 | (157,786)               |
| Efectivo al principio del periodo  | 961,512                 | 1,102,112               |
| Efecto por tipo de cambio en saldos de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión | (38,308)                | (5,995)                 |
| <b>Efectivo al Final del Periodo</b>   | <b><u>1,832,199</u></b> | <b><u>938,332</u></b>   |

**Inventario de Hoteles**

| No.         | Plaza / Hotel            | Marca               | Esquema de Inversión | Apertura | Número de Habitaciones | Ubicación        |
|-------------|--------------------------|---------------------|----------------------|----------|------------------------|------------------|
| 1           | Saltillo                 | City Express        | Propio               | may-03   | 120                    | Coahuila         |
| 2           | San Luis                 | City Express        | Propio               | jul-03   | 120                    | San Luis Potosí  |
| 3           | Monterrey Santa Catarina | City Express        | Propio               | oct-03   | 105                    | Nuevo León       |
| 4           | Querétaro                | City Express        | Propio               | nov-03   | 121                    | Querétaro        |
| 5           | León                     | City Express        | Propio               | dic-03   | 120                    | Guanajuato       |
|             |                          |                     |                      |          | <b>586</b>             |                  |
| <b>2003</b> |                          |                     |                      |          |                        |                  |
| 6           | Anzures                  | City Express Suites | Arrendado            | abr-04   | 26                     | Ciudad de México |
| 7           | Puebla                   | City Express        | Propio               | may-04   | 124                    | Puebla           |
| 8           | Nuevo Laredo             | City Express        | Administrado         | ago-04   | 107                    | Tamaulipas       |
| 9           | Ciudad Juárez            | City Express        | Propio               | oct-04   | 114                    | Chihuahua        |
| 10          | Irapuato                 | City Express        | Propio               | nov-04   | 104                    | Guanajuato       |
|             |                          |                     |                      |          | <b>1,061</b>           |                  |
| <b>2004</b> |                          |                     |                      |          |                        |                  |
| 11          | Reynosa                  | City Express        | Propio               | feb-05   | 104                    | Tamaulipas       |
| 12          | Cancun                   | City Express        | Arrendado            | mar-05   | 128                    | Quintana Roo     |
| 13          | Tuxtla Gutiérrez         | City Express        | Franquicia           | dic-05   | 124                    | Chiapas          |
| 14          | Querétaro                | City Express Suites | Propio               | dic-05   | 45                     | Querétaro        |
|             |                          |                     |                      |          | <b>1,462</b>           |                  |
| <b>2005</b> |                          |                     |                      |          |                        |                  |
| 15          | Chihuahua                | City Express        | Coinversión          | mar-06   | 104                    | Chihuahua        |
| 16          | Guadalajara              | City Express Plus   | Propio               | jul-06   | 145                    | Jalisco          |
| 17          | Tampico                  | City Express        | Coinversión          | nov-06   | 124                    | Tamaulipas       |
| 18          | Mexicali                 | City Express        | Propio               | dic-06   | 117                    | Baja California  |
| 19          | Toluca                   | City Express        | Propio               | dic-06   | 141                    | Estado de México |
|             |                          |                     |                      |          | <b>2,093</b>           |                  |
| <b>2006</b> |                          |                     |                      |          |                        |                  |
| 20          | EBC Reforma              | City Express        | Propio               | ene-07   | 70                     | Ciudad de México |
| 21          | Hermosillo               | City Express        | Coinversión          | abr-07   | 120                    | Sonora           |
| 22          | Celaya                   | City Express        | Arrendado            | may-07   | 104                    | Guanajuato       |
| 23          | Insurgentes Sur          | City Express Plus   | Propio               | jul-07   | 159                    | Ciudad de México |
| 24          | Coatzacoalcos            | City Express        | Coinversión          | ago-07   | 118                    | Veracruz         |
| 25          | Tepozotlán               | City Express        | Arrendado            | dic-07   | 109                    | Estado de México |
|             |                          |                     |                      |          | <b>2,773</b>           |                  |
| <b>2007</b> |                          |                     |                      |          |                        |                  |
| 26          | Toluca                   | City Express Junior | Arrendado            | feb-08   | 106                    | Estado de México |
| 27          | Mazatlán                 | City Express        | Administrado         | jun-08   | 110                    | Sinaloa          |
| 28          | Morelia                  | City Express        | Franquicia           | jul-08   | 60                     | Michoacán        |
| 29          | Lázaro Cárdenas          | City Express        | Propio               | nov-08   | 119                    | Michoacán        |
| 30          | Puebla Angelópolis       | City Express        | Coinversión          | nov-08   | 118                    | Puebla           |
| 31          | Tijuana Río              | City Express        | Administrado         | dic-08   | 131                    | Baja California  |
| 32          | Silao                    | City Express        | Propio               | dic-08   | 121                    | Guanajuato       |
| 33          | Toluca                   | City Express Suites | Propio               | dic-08   | 91                     | Estado de México |
| 34          | Monterrey Aeropuerto     | City Express        | Propio               | dic-08   | 166                    | Nuevo León       |
|             |                          |                     |                      |          | <b>3,795</b>           |                  |
| <b>2008</b> |                          |                     |                      |          |                        |                  |
| 35          | El Angel                 | City Express Plus   | Propio               | ene-09   | 137                    | Ciudad de México |
| 36          | Mexicali                 | City Express Junior | Propio               | feb-09   | 104                    | Baja California  |
| 37          | Tula                     | City Express        | Administrado         | mar-09   | 103                    | Hidalgo          |
| 38          | Los Mochis               | City Express        | Propio               | jun-09   | 124                    | Sinaloa          |
| 39          | Zacatecas                | City Express        | Administrado         | jun-09   | 109                    | Zacatecas        |
| 40          | Tijuana Otay             | City Express Junior | Coinversión          | jun-09   | 134                    | Baja California  |
| 41          | Veracruz                 | City Express        | Arrendado            | sep-09   | 124                    | Veracruz         |
| 42          | Saltillo Sur             | City Express        | Propio               | dic-09   | 107                    | Coahuila         |
| 43          | Cancun                   | City Express Junior | Arrendado            | nov-09   | 106                    | Quintana Roo     |
|             |                          |                     |                      |          | <b>4,843</b>           |                  |
| <b>2009</b> |                          |                     |                      |          |                        |                  |
| 44          | Tlaquepaque              | City Express Junior | Arrendado            | feb-10   | 107                    | Jalisco          |
| 45          | Ciudad Juárez            | City Express Junior | Propio               | mar-10   | 128                    | Chihuahua        |
| 46          | Poza Rica                | City Express        | Coinversión          | mar-10   | 118                    | Veracruz         |
| 47          | Nogales                  | City Express        | Propio               | nov-10   | 109                    | Sonora           |
| 48          | San Luis Univ.           | City Express        | Coinversión          | dic-10   | 109                    | San Luis Potosí  |
|             |                          |                     |                      |          | <b>5,414</b>           |                  |
| <b>2010</b> |                          |                     |                      |          |                        |                  |

| No.  | Plaza / Hotel               | Marca               | Esquema de Inversión | Apertura | Número de Habitaciones | Ubicación           |
|------|-----------------------------|---------------------|----------------------|----------|------------------------|---------------------|
| 49   | Minatitlán                  | City Express        | Coinversión          | mar-11   | 109                    | Veracruz            |
| 50   | Mérida                      | City Express        | Coinversión          | abr-11   | 124                    | Yucatán             |
| 51   | Torreón                     | City Express        | Administrado         | may-11   | 115                    | Coahuila            |
| 52   | Culiacan                    | City Express        | Coinversión          | jun-11   | 133                    | Sinaloa             |
| 53   | Veracruz                    | City Express Junior | Arrendado            | jul-11   | 104                    | Veracruz            |
| 54   | Aguascalientes              | City Express        | Propio               | ago-11   | 123                    | Aguascalientes      |
| 55   | Buenavista                  | City Express        | Administrado         | sep-11   | 103                    | Ciudad de México    |
| 56   | Playa del Carmen            | City Express        | Coinversión          | sep-11   | 135                    | Quintana Roo        |
| 57   | Puebla Autopista            | City Express        | Coinversión          | oct-11   | 108                    | Puebla              |
| 58   | Tuxtla Gutiérrez            | City Express Junior | Arrendado            | oct-11   | 106                    | Chiapas             |
| 59   | Manzanillo                  | City Express        | Propio               | nov-11   | 116                    | Colima              |
| 60   | Ciudad del Carmen           | City Express        | Coinversión          | dic-11   | 129                    | Campeche            |
| 2011 |                             |                     |                      |          | 6,819                  |                     |
| 61   | Ciudad Obregon              | City Express        | Propio               | ene-12   | 120                    | Sonora              |
| 62   | Campeche                    | City Express        | Propio               | abr-12   | 110                    | Campeche            |
| 63   | San Luis Potosi             | City Express Suites | Administrado         | jul-12   | 120                    | San Luis Potosí     |
| 64   | Villahermosa                | City Express        | Propio               | jul-12   | 155                    | Tabasco             |
| 65   | Querétaro Jurica            | City Express        | Coinversión          | sep-12   | 135                    | Querétaro           |
| 66   | Durango                     | City Express        | Coinversión          | oct-12   | 120                    | Durango             |
| 67   | San José                    | City Express        | Propio               | nov-12   | 134                    | Costa Rica          |
| 68   | Xalapa                      | City Express        | Administrado         | dic-12   | 126                    | Veracruz            |
| 69   | Tijuana Insurgentes         | City Express        | Propio               | dic-12   | 127                    | Baja California     |
| 2012 |                             |                     |                      |          | 7,966                  |                     |
| 70   | Chetumal                    | City Express        | Arrendado            | mar-13   | 109                    | Quintana Roo        |
| 71   | Santa fe                    | City Express Plus   | Coinversión          | jun-13   | 159                    | Ciudad de México    |
| 72   | Santa fe                    | City Express Suites | Coinversión          | ago-13   | 39                     | Ciudad de México    |
| 73   | Oaxaca                      | City Express        | Administrado         | oct-13   | 103                    | Oaxaca              |
| 74   | Salina Cruz                 | City Express        | Administrado         | oct-13   | 116                    | Oaxaca              |
| 75   | Patio Universidad           | City Express Plus   | Propio               | dic-13   | 124                    | Ciudad de México    |
| 76   | La Paz                      | City Express        | Propio               | dic-13   | 124                    | Baja California Sur |
| 77   | Puebla Autopista            | City Express Junior | Coinversión          | dic-13   | 113                    | Puebla              |
| 78   | Cali                        | City Express Plus   | Propio               | dic-13   | 127                    | Colombia            |
| 79   | Cananea                     | City Express        | Coinversión          | dic-13   | 98                     | Sonora              |
| 80   | Irapuato Norte              | City Express        | Coinversión          | dic-13   | 122                    | Guanajuato          |
| 2013 |                             |                     |                      |          | 9,200                  |                     |
| 81   | Cd. Del Carmen Isla de Tris | City Express Junior | Administrado         | feb-14   | 109                    | Campeche            |
| 82   | Cd. Del Carmen Aeropuerto   | City Express Junior | Coinversión          | feb-14   | 124                    | Campeche            |
| 83   | Tehuacan Puebla             | City Express        | Administrado         | mar-14   | 108                    | Puebla              |
| 84   | Dos Bocas Tabasco           | City Express        | Coinversión          | may-14   | 108                    | Tabasco             |
| 85   | Monterrey Norte             | City Express        | Administrado         | ago-14   | 115                    | Nuevo León          |
| 86   | D.F. Central de Abastos     | City Express        | Arrendado            | sep-14   | 135                    | Ciudad de México    |
| 87   | Puebla Autopista            | City Express Suites | Coinversión          | sep-14   | 72                     | Puebla              |
| 88   | Apizaco                     | City Express        | Administrado         | sep-14   | 104                    | Tlaxcala            |
| 89   | Cd Victoria                 | City Express        | Administrado         | oct-14   | 108                    | Tamaulipas          |
| 90   | Satélite                    | City Express Plus   | Franquicia           | oct-14   | 89                     | Ciudad de México    |
| 91   | Monterrey Nuevo Sur         | City Express Plus   | Propio               | dic-14   | 138                    | Nuevo León          |
| 92   | Matamoros                   | City Express        | Propio               | dic-14   | 113                    | Tamaulipas          |
| 93   | Salamanca                   | City Express        | Propio               | dic-14   | 113                    | Guanajuato          |
| 94   | Villahermosa                | City Express Junior | Propio               | dic-14   | 136                    | Tabasco             |
| 2014 |                             |                     |                      |          | 10,772                 |                     |
| 95   | Los Cabos                   | City Express Plus   | Propio               | abr-15   | 135                    | Baja California Sur |
| 96   | Los Cabos                   | City Express Suites | Propio               | abr-15   | 28                     | Baja California Sur |
| 97   | Tuxpan                      | City Express        | Administrado         | jul-15   | 108                    | Veracruz            |
| 98   | Guadalajara Palomar         | City Express Plus   | Propio               | jul-15   | 113                    | Jalisco             |
| 99   | Guadalajara Aeropuerto      | City Express        | Administrado         | nov-15   | 118                    | Jalisco             |
| 100  | Piedras Negras              | City Express        | Propio               | dic-15   | 113                    | Coahuila            |
| 101  | D.F. Periférico Sur         | City Express Plus   | Propio               | dic-15   | 137                    | Ciudad de México    |
| 102  | Monterrey San Jerónimo      | City Express Plus   | Propio               | dic-15   | 149                    | Nuevo León          |
| 103  | Playa del Carmen            | City Express Suites | Coinversión          | dic-15   | 56                     | Quintana Roo        |
| 104  | Silao                       | City Express Suites | Propio               | dic-15   | 58                     | Guanajuato          |
| 2015 |                             |                     |                      |          | 11,787                 |                     |

| No. | Plaza / Hotel                   | Marca               | Esquema de Inversión | Apertura | Número de Habitaciones | Ubicación          |
|-----|---------------------------------|---------------------|----------------------|----------|------------------------|--------------------|
| 105 | Aguascalientes Centro           | City Express Junior | Administrado         | abr-16   | 66                     | Aguascalientes     |
| 106 | CD MX Aeropuerto                | City Express        | Administrado         | abr-16   | 98                     | Ciudad de México   |
| 107 | San Luis Potosí Centro          | City Express Junior | Propio               | abr-16   | 128                    | San Luis Potosí    |
| 108 | CDMX Alameda                    | City Express        | Administrado         | jul-16   | 112                    | Ciudad de México   |
| 109 | Reynosa Aeropuerto              | City Express        | Propio               | jul-16   | 113                    | Tamaulipas         |
| 110 | Tijuana                         | City Express Suites | Administrado         | jul-16   | 79                     | Baja California    |
| 111 | Santiago Aeropuerto             | City Express        | Coinversión          | ago-16   | 142                    | Santiago, Chile    |
| 112 | Toluca Zona Industrial          | City Express Junior | Administrado         | sep-16   | 92                     | Estado de México   |
| 113 | Rosarito                        | City Express        | Propio               | sep-16   | 113                    | Baja California    |
| 114 | Zamora                          | City Express        | Administrado         | nov-16   | 114                    | Michoacán          |
| 115 | Mundo E                         | City Express Plus   | Arrendado            | dic-16   | 144                    | Estado de México   |
| 116 | Bogotá Aeropuerto               | City Express Plus   | Propio               | dic-16   | 120                    | Bogotá, Colombia   |
| 117 | Bogotá Aeropuerto               | City Express Junior | Propio               | dic-16   | 116                    | Bogotá, Colombia   |
| 118 | CDMX La Raza                    | City Express        | Propio               | dic-16   | 127                    | Ciudad de México   |
| 119 | Mérida Altavista                | City Express Junior | Coinversión          | dic-16   | 106                    | Yucatán            |
| 120 | Querétaro Torre II              | City Express Suites | Propio               | dic-16   | 44                     | Querétaro          |
| 121 | CDMX                            | City Centro         | Arrendado            | dic-16   | 44                     | Ciudad de México   |
|     |                                 |                     |                      |          | <b>13,545</b>          |                    |
| 122 | Celaya Galerías                 | City Express        | Administrado         | ene-17   | 127                    | Guanajuato         |
| 123 | San Luis Potosí Zona Industrial | City Express Junior | Administrado         | may-17   | 122                    | San Luis Potosí    |
| 124 | Puebla Angelópolis              | City express junior | Coinversión          | jul-17   | 122                    | Puebla             |
| 125 | Altamira                        | City Express        | Coinversión          | jul-17   | 127                    | Tamaulipas         |
|     | Mérida (Ampliación)             | City Express        | Coinversión          | jul-17   | 42                     | Yucatán            |
| 126 | Puerto Vallarta                 | City Express Plus   | Propio               | jul-17   | 126                    | Jalisco            |
| 127 | Medellín                        | City Express Plus   | Propio               | sep-17   | 141                    | Medellín, Colombia |
| 128 | Tuxtepec                        | City express junior | Administrado         | sep-17   | 105                    | Oaxaca             |
| 129 | Tijuana Otay                    | City express        | Coinversión          | dic-17   | 120                    | Baja California    |
| 130 | León Centro de Convenciones     | City express junior | Coinversión          | dic-17   | 137                    | Guanajuato         |
| 131 | Monterrey Lindavista            | City express        | Administrado         | dic-17   | 130                    | Nuevo León         |
| 132 | Oaxaca                          | City Centro         | Coinversión          | dic-17   | 103                    | Oaxaca             |
| 133 | León Centro de Convenciones     | City Express Plus   | Coinversión          | dic-17   | 132                    | Guanajuato         |
|     |                                 |                     |                      |          | <b>15,079</b>          |                    |
| 134 | Tepic                           | City Express        | Administrado         | ene-18   | 125                    | Nayarit            |
| 135 | Atlixco                         | City Express        | Franquicia           | mar-18   | 108                    | Puebla             |
| 136 | Comitán                         | City Express        | Administrado         | abr-18   | 105                    | Chiapas            |
| 137 | Gustavo Baz                     | City Express        | Administrado         | jun-18   | 125                    | Ciudad de México   |
| 138 | Cancun Aeropuerto               | City Express Plus   | Coinversión          | oct-18   | 120                    | Quintana Roo       |
| 139 | Cancun Aeropuerto               | City Express Suites | Coinversión          | oct-18   | 63                     | Quintana Roo       |
| 140 | Interlomas                      | City Express Plus   | Propio               | nov-18   | 141                    | Estado de México   |
| 141 | Tampico                         | City Express Plus   | Coinversión          | nov-18   | 122                    | Tamaulipas         |
| 142 | CDMX Sullivan                   | City Express Junior | Propio               | dic-18   | 96                     | CDMX               |
| 143 | Mérida                          | City Express Plus   | Coinversión          | dic-18   | 135                    | Yucatán            |
| 144 | Ensenada                        | City express        | Coinversión          | dic-18   | 127                    | Baja California    |
| 145 | Ensenada                        | City Express Plus   | Coinversión          | dic-18   | 134                    | Baja California    |
| 146 | Tijuana                         | City Express Plus   | Propio               | dic-18   | 156                    | Baja California    |
|     |                                 |                     |                      |          | <b>16,636</b>          |                    |
| 147 | CDMX Tlalpan                    | City Express        | Administrado         | feb-19   | 96                     | CDMX               |
| 148 | Tapachula                       | City Express        | Propio               | mar-19   | 117                    | Chiapas            |
| 149 | CDMX La Villa                   | City Express        | Administrado         | abr-19   | 106                    | CDMX               |
| 150 | Chihuahua                       | City Express Plus   | Franquicia           | abr-19   | 122                    | Chihuahua          |
| 151 | San Luis Potosí                 | City Centro         | Propio               | nov-19   | 70                     | San Luis Potosí    |
|     |                                 |                     |                      |          | <b>17,147</b>          |                    |
| 152 | Ce Guaymas                      | City Express        | Coinversión          | ene-20   | 114                    | Sonora             |
| 153 | Mexicali                        | City Express Plus   | Propio               | feb-20   | 146                    | Baja California    |
|     |                                 |                     |                      |          | <b>17,407</b>          |                    |