

Promotora de Hoteles Norte 19 Anuncia Resultados del Tercer Trimestre del 2024

Ciudad de México, 16 de octubre del 2024 – Promotora de Hoteles Norte 19 S.A.B. de C.V. (BMV: HCITY) (“Norte 19” o “la Compañía”), da a conocer sus resultados correspondientes al Tercer Trimestre del 2024 (“3T24”). 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 (3T24)

- A nivel portafolio, la Tarifa Promedio Diaria (“ADR”) presentó un incremento de 10.6%, mientras que la Tarifa Efectiva (“RevPAR”) aumentó 12.2%, ambos en comparación con el 3T23, alcanzando \$1,332 y \$763 pesos, respectivamente. La ocupación del portafolio se ubicó en 57.3%.
- Los Ingresos Totales alcanzaron \$1,042.4 millones, representando un incremento de 17.6% respecto al mismo trimestre del 2023.
- La Utilidad de Operación fue de \$124.9 millones en el 3T24, un incremento de 8.3% en comparación con la utilidad de \$115.3 millones reportada en el mismo trimestre del año anterior.
- El EBITDA y EBITDA Ajustado registraron niveles de \$234.5 millones y \$235.0 millones, respectivamente, en comparación con los \$219.5 millones y \$219.6 millones registrados durante el 3T23. El EBITDA Ajustado tuvo un incremento de 7.0% con respecto al año anterior y un margen de 22.5%.
- La Utilidad Neta del periodo fue una pérdida de \$8.8 millones comparada con la pérdida de \$38.6 millones del mismo trimestre del año anterior.
- Al cierre del trimestre, el portafolio contaba con 152 hoteles, 1 hotel más que el mismo trimestre del año anterior. El número de cuartos en operación al 3T24 alcanzó un total de 17,533, es decir, 167 cuartos más que los 17,366 que estuvieron en operación al cierre del 3T23.



HCITY



CONTACTOS DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Héctor Vázquez

Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas

Tel: +52 55-5249-8067

Correo: hvazquez@norte19.com

Ana Lucía Sors

Miranda IR

Tel: +52 833 293-4232

Correo: ana.sors@miranda-partners.com

Resumen de Información Operativa y Financiera	3T24	3T23	3T24 vs 3T23		9M24	9M23	9M24 vs 9M23	
				% Variación				% Variación
Estadísticas Operativas del Portafolio								
Número de Hoteles al Final del Período	152	151		0.7%	152	151		0.7%
Número de Cuartos al Final del Período	17,533	17,366		1.0%	17,533	17,366		1.0%
Número de Cuartos Noche Instalados	1,613,050	1,596,948		1.0%	4,794,115	4,748,622		1.0%
Número de Cuartos Noche Ocupados	924,059	901,781		2.5%	2,681,288	2,626,668		2.1%
Ocupación Promedio (%)	57.3%	56.5%		0.8 pps	55.9%	55.3%		0.6 pps
ADR(\$)	1,332	1,205		10.6%	1,314	1,201		9.4%
RevPAR(\$)	763	680		12.2%	735	664		10.6%
Información Financiera Consolidada (Miles de Pesos)								
Ingresos Totales	1,042,394	886,251		17.6%	2,941,471	2,601,568		13.1%
Utilidad de Operación	124,908	115,293		8.3%	391,845	401,680		(2.4%)
Margen de Utilidad de Operación (%)	12.0%	13.0%		(1.0 pps)	13.3%	15.4%		(2.1 pps)
EBITDA Ajustado	235,039	219,568		7.0%	718,252	716,387		0.3%
Margen de EBITDA Ajustado (%)	22.5%	24.8%		(2.3 pps)	24.4%	27.5%		(3.1 pps)
EBITDA	234,447	219,463		6.8%	716,422	713,913		0.4%
Margen de EBITDA (%)	22.5%	24.8%		(2.3 pps)	24.4%	27.4%		(3.0 pps)
Utilidad Neta	(8,848)	(38,582)		(77.1%)	12,192	1,047,970		(98.8%)
Margen de Utilidad Neta (%)	(0.8%)	(4.4%)		3.6 pps	0.4%	40.3%		(39.9 pps)

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

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

“Comenzamos la segunda mitad del año con retos y oportunidades, encaminados hacia un modelo de negocio con mayor enfoque en el crecimiento bajo una estrategia *asset-light*. Con el objetivo de brindar mayor visibilidad al mercado y resaltar el potencial de cada una de nuestras unidades de negocio, a partir de este trimestre, hemos desglosado nuestra información financiera en Hoteles, la Operadora, la Desarrolladora y Altabix, nuestra plataforma tecnológica. Anteriormente, estos dos últimos negocios estaban consolidados dentro de la Operadora.

La relación estratégica y la venta de las marcas a Marriott nos brindaron la oportunidad de acelerar el crecimiento de nuestros negocios alternativos y posicionarnos como un operador hotelero integral (*one-stop shop*). Esto nos permite cubrir todas las necesidades que abarca la cadena de valor de la hospitalidad, desde el desarrollo y “Project Management” hasta la operación de propiedades de diversas categorías, marcas y regiones. Utilizamos sistemas de *Business Intelligence*, tecnología de punta y procesos propios para maximizar la eficiencia y generar retornos atractivos en las propiedades que operamos.

Hemos seguido fortaleciendo nuestras relaciones con las principales cadenas hoteleras a nivel mundial, y aprovecharemos las certificaciones obtenidas con Hyatt, Choice, Wyndham, IHG, Marriott, Accor, y Hilton para operar otras marcas y categorías de hoteles. Actualmente, contamos con un *pipeline* que incluye 12 proyectos con potencial para contratos de operación en México y América Latina, los cuales continúan avanzando de manera favorable.

Recientemente, Marriott International anunció planes para expandir la marca a Estados Unidos, Canadá y Sudamérica, lo que también representa una oportunidad para Norte 19. Seguimos siendo un operador y desarrollador preferente para la marca “City Express”, así como también para el *software* que utilizan los hoteles de estas marcas.

Es importante destacar que, en el pasado, los negocios de Desarrollo y Tecnología han funcionado como proveedores de servicios para la Operadora, apoyando de manera significativa el crecimiento de la Compañía. Estas unidades de negocio fueron esenciales para el desarrollo y posicionamiento de la marca “City Express”, que recientemente se integró a Marriott.

En Altabix, seguimos avanzando en la expansión e implementación de nuestros sistemas, especialmente “Front2Go”, en canales de terceros que gestionan más de 8,000 habitaciones en 80 hoteles, así como en la operación de los 152 hoteles y más de 17,500 habitaciones de la marca City Express. Además, estamos evaluando el desarrollo progresivo de módulos adicionales en la nube a través de la plataforma “StackUp”,

diseñados para adaptarse a las necesidades específicas de cualquier propietario u operador hotelero.

Esta plataforma ofrece una solución escalable, flexible y personalizable, con opciones de integración y precios adaptables, que aseguran una distribución eficiente, comercialización, control operativo, optimización y una gestión hotelera adecuada. Actualmente, estamos trabajando en varios proyectos de desarrollo de software, integrando nuestra plataforma con canales de distribución como globalizadores (GDS) y OTAs.

Nuestro objetivo es establecer una conexión eficaz entre los hoteles y los canales de distribución externos, facilitando que nuestros clientes potenciales aumenten sus ventas mediante un control adecuado de su inventario y de las reservaciones realizadas a través de sus canales internos.

La pandemia nos obligó a desacelerar el ritmo de expansión hotelera, reduciendo el equipo de Desarrollo al personal esencial. Previo a la pandemia, esta unidad de negocio contribuyó con la apertura de un hotel cada 6.0 semanas. Sin embargo, recientemente ha estado operando cerca del punto de equilibrio, generando ingresos principalmente de proyectos de remodelación y algunos desarrollos hoteleros. De cara al futuro, esperamos un crecimiento más acelerado de este negocio, impulsado por el alcance obtenido y la oportunidad de ofrecer servicios de consultoría, supervisión, desarrollo y *project management* para hoteles de la marca City Express y otras marcas, tanto en México como en el extranjero. Actualmente, contamos un *pipeline* de 9 proyectos.

Nuestro negocio principal sigue siendo los activos hoteleros, que representan más del 85% de las ventas totales. En esta unidad de negocio, continuaremos optimizando el portafolio para incrementar nuestras tarifas por encima de la inflación y mejorar la ocupación en mercados con oportunidades y potencial de crecimiento, además de incrementar la productividad de cada propiedad. Asimismo, estamos evaluando de manera selectiva la venta de activos no estratégicos, principalmente en el mercado privado, con el objetivo de reducir el apalancamiento y fortalecer nuestra estructura de capital.

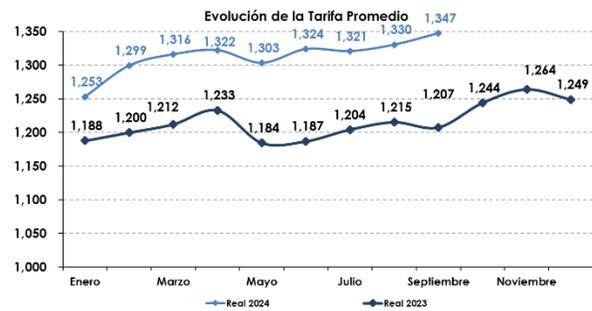
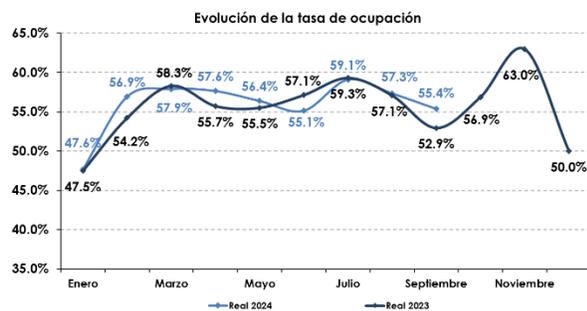
Finalmente, me complace dar la bienvenida a Leonardo Schlesinger Grandi, quien se incorpora como nuestro nuevo CEO. Llevaremos a cabo un proceso de transición ordenado para asegurar la continuidad de nuestras operaciones y garantizar la ejecución efectiva de la estrategia de la Compañía, manteniendo el enfoque en nuestros objetivos de crecimiento y fortalecimiento financiero."

Estadísticas Operativas: Portafolio de Hoteles

Durante el trimestre, el portafolio registró aumentos en ocupación y tarifa promedio, lo que resultó en un incremento del 12.2% en RevPAR en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Como en el trimestre anterior, las regiones que destacaron por el mayor crecimiento en RevPAR fueron la Metropolitana, Noreste y Centro Occidente del país, con aumentos del 24.9%, 17.2% y 15.5%, respectivamente, del 3T23 al 3T24.

Durante el 3T24, el ADR mostró un incremento del 10.6% año contra año, alcanzando \$1,332 pesos, la tarifa más alta en la historia de la Compañía. Como resultado, el RevPAR alcanzó un total de \$763 pesos a nivel portafolio.

Indicadores Mensuales y Recuperación de Ocupación y Tarifa

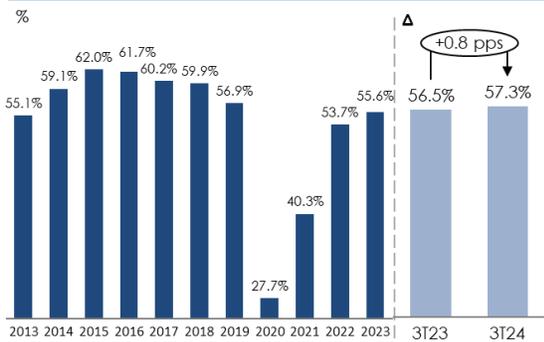


*Las ocupaciones consideran el total de hoteles abiertos al cierre de cada periodo.

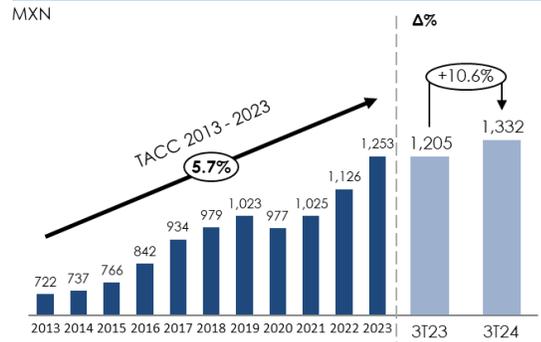
A lo largo del año, la Compañía ha mantenido una estrategia enfocada en maximizar la tarifa promedio y la rentabilidad de los hoteles del portafolio. Estas acciones nos han permitido lograr incrementos en la tarifa promedio por encima de los niveles de inflación, mes a mes, lo que a su vez se ha reflejado en un crecimiento del RevPAR superior al 5.8% en comparación con el mismo mes del 2023 a lo largo del año. Además, el análisis a nivel plaza nos ha sido clave para identificar las plazas con mayores oportunidades de crecimiento en tarifa, lo que ha sido fundamental para incrementar el ADR y mantenerlo competitivo.

Comparativo de Estadísticas Operativas

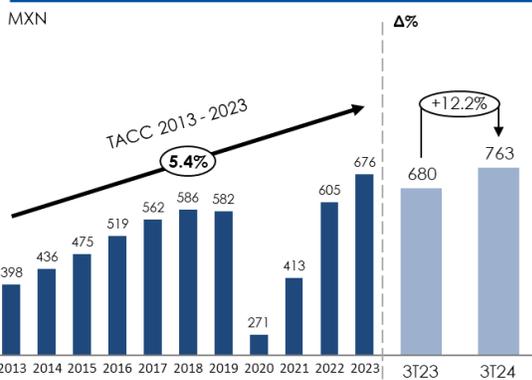
Ocupación del Portafolio de Hoteles



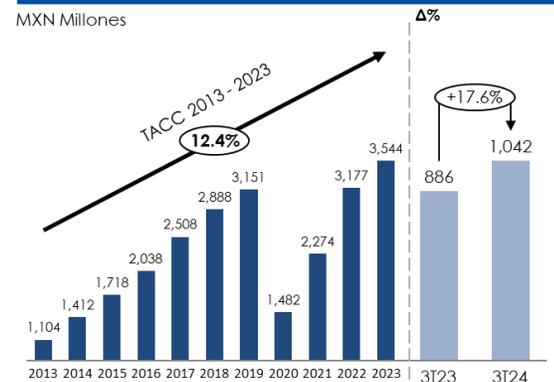
ADR del Portafolio de Hoteles



RevPAR del Portafolio de Hoteles



Ingresos Totales Consolidados



Estadísticas Operativas: Hoteles Establecidos

Con la finalidad de permitir la comparación adecuada de sus hoteles con periodos de madurez similares, Norte 19 define como "Hoteles Establecidos" aquellos hoteles que a una determinada fecha han estado en operación durante un periodo de por lo menos 36 meses. Se considera que, una vez cumplido el tercer aniversario de la fecha de apertura, los hoteles normalmente han alcanzado su ciclo de estabilización. Esto no significa que no puedan alcanzar mayores niveles de Ocupación y ADR a lo largo del tiempo. Asimismo, los hoteles que se clasifican como "No Establecidos" son los que cuentan con menos de 36 meses de operación a determinada fecha y, consecuentemente, se encuentran en etapa de penetración de mercado y con mayor potencial de incrementos en RevPAR.

Composición del Portafolio de Hoteles



Al cierre del 3T24, la Compañía contaba con un portafolio de 147 Hoteles Establecidos y 5 Hoteles No Establecidos.

Hoteles Establecidos	3T24	3T23	Variación 3T24 vs 3T23	9M24	9M23	Variación 9M24 vs 9M23
Número de Propiedades	147	145	1.4%	147	145	1.4%
Número de Cuartos	16,829	16,578	1.5%	16,829	16,578	1.5%
Ocupación	58.0%	57.4%	0.5 pps	56.5%	56.3%	0.2 pps
ADR (\$)	1,327	1,199	10.7%	1,309	1,197	9.3%
RevPAR (\$)	770	689	11.7%	739	674	9.7%

La ocupación de los hoteles establecidos se ubicó en 58.0%, 0.7 puntos porcentuales por encima del portafolio total de hoteles.

Resultados por Unidad de Negocio (Cifras No IFRS)

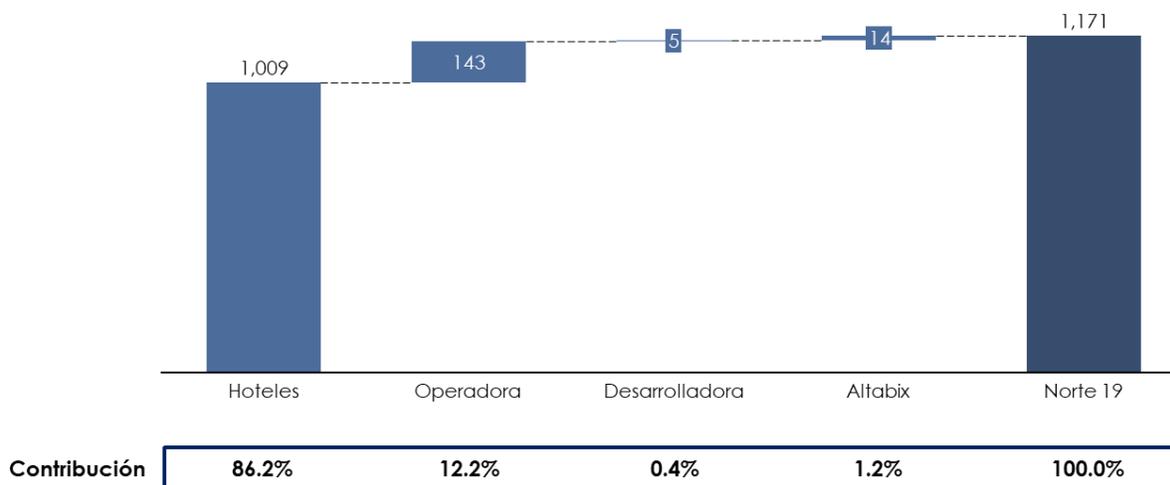
Norte 19 reporta bajo IFRS, por lo que durante el proceso de consolidación se realizan ciertas eliminaciones en ingresos y costos intercompañías, principalmente honorarios por administración de hoteles propios, coinvertidos y arrendados.

Ingresos por Unidad de Negocio (Miles de Pesos)	3T24	3T23	3T24 vs 3T23 % Variación	9M24	9M23	9M24 vs 9M23 % Variación
Hoteles	1,008,959	868,222	16.2%	2,867,257	2,510,900	14.2%
Operadora de Hoteles	143,022	135,407	5.6%	412,748	542,661	(23.9%)
Desarrollo de Hoteles	4,982	8,932	(44.2%)	22,184	23,054	(3.8%)
Altibix	14,070	14,499	(3.0%)	39,826	39,337	1.2%
Total	1,171,033	1,027,059	14.0%	3,342,016	3,115,951	7.3%

A continuación, se presenta un desglose de los resultados, partiendo del sumariado (No IFRS) hasta llegar a las cifras IFRS, desglosadas por tipo de portafolio y segmento de negocio:

Resumen de Métricas Financieras No IFRS 3T24	Hoteles	Operación de Hoteles	Desarrollo de Hoteles	Altavix (II)	Total No IFRS	Eliminaciones IFRS	Total IFRS
Ingresos Totales	1,008,959	143,022	4,982	14,070	1,171,033	(128,639)	1,042,394
Costos y gastos generales	(768,874)	(133,108)	(7,638)	(17,875)	(927,494)	128,639	(798,855)
Utilidad antes de Depreciación y Otros costos y no recurrentes	240,086	9,914	(2,655)	(3,806)	243,539	0	243,539
Margen	23.8%	6.9%	(53.3%)	(27.0%)	20.8%		23.4%
Otros costos y gastos no recurrentes	(592)	0	0	(8,500)	(9,092)	0	(9,092)
EBITDA	239,494	9,914	(2,655)	(12,306)	234,447	0	234,447
Margen	23.7%	6.9%	(53.3%)	(87.5%)	20.0%		22.5%
Depreciación	(109,538)	3,199	(226)	(2,972)	(109,538)	0	(109,538)
Utilidad de operación	129,956	13,112	(2,882)	(15,278)	124,908	0	124,908
Margen	12.9%	9.2%	(57.8%)	(108.6%)	10.7%		12.0%

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



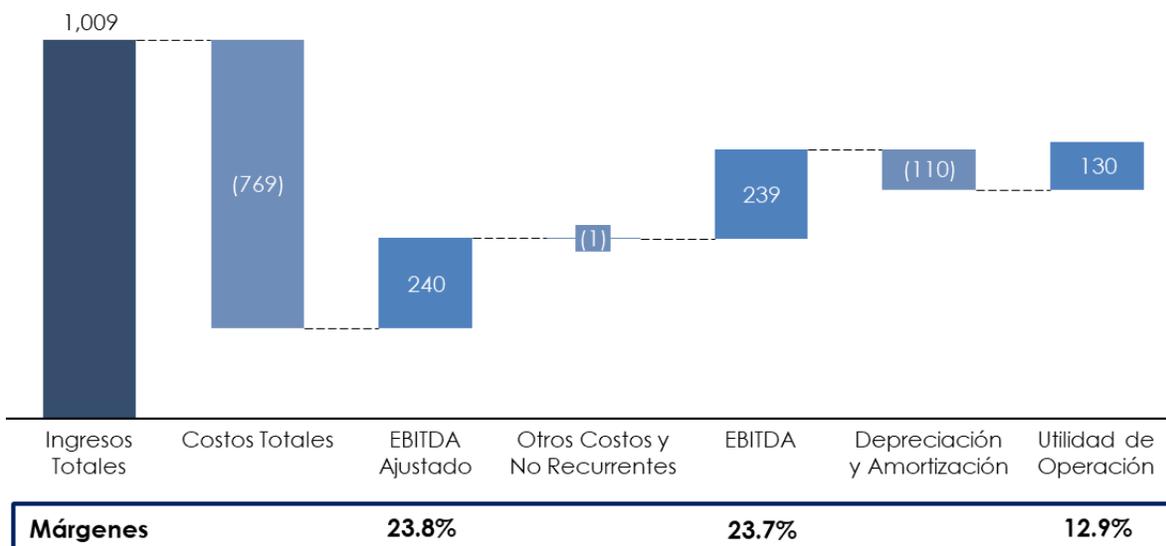
Los ingresos de Promotora Hotelera Norte 19 provienen de **cuatro** unidades de negocio, las cuales han sido fundamentales para el crecimiento y desarrollo de la Compañía. Todas las cifras presentadas son previas a eliminaciones (no IFRS).

El incremento en ingresos totales en comparación con el mismo trimestre de 2023 por unidad de negocio fue de 16.2% en el segmento de Hoteles, 5.6% en el de Operadora, una disminución de 44.2% en los ingresos de Desarrollo y una disminución de 3.0% en los ingresos de Altabix. Es importante destacar que los ingresos de Desarrollo disminuyeron debido a que durante el 3T23 se reconocieron honorarios por los dos hoteles que iniciaron operaciones en febrero 2023. La recuperación en los niveles de ocupación, junto con los incrementos en las tarifas por encima de la inflación, han mejorado el rendimiento de todas las unidades de negocio.

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

Hoteles (Propios, Coinvertidos y Arrendados): La Compañía cuenta con la propiedad, completa o parcial, de distintos hoteles en su portafolio. Al cierre del 3T24, la Compañía cuenta con 71 hoteles propios, 29 coinvertidos y 14 arrendados que operan bajo cinco marcas que forman parte de la cadena Marriott International. La Compañía recibe los ingresos de la operación hotelera de estos hoteles, los cuales representan aproximadamente el 86.2% de sus ingresos (previo a eliminaciones intercompañías). El portafolio consolidado cuenta con presencia en 26 de los 32 estados en México y en 3 países de Latinoamérica. En colaboración con su Operadora de Hoteles, la Compañía ha trabajado como *Asset Manager* para maximizar el rendimiento de sus propiedades. Al cierre del 3T24, la Compañía cuenta con 1 proyecto en desarrollo que se integrará al portafolio.

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



Con el objetivo de demostrar el potencial del inventario hotelero de la Compañía, Norte 19 publica los resultados del “Portafolio FSTAY”, el cual incluye el desempeño de 42 hoteles que son 100% propiedad de la Compañía y que iniciaron operación antes del 31 de diciembre del 2015. Estos hoteles muestran características de desempeño similares a las que tendría un portafolio de hoteles después de su fase de *ramp-up*.

Resumen de Métricas Financieras No IFRS 3T24	Portafolio FSTAY	Portafolio No FSTAY	Hoteles
Hoteles	42	72	114
Habitaciones	4,980	8,300	13,280
Ocupación	61.6%	54.5%	57.1%
ADR	1,350	1,339	1,343
RevPAR	831	729	768
Ingresos Totales	397,897	611,063	1,008,959
Costos y gastos generales	(283,073)	(485,801)	(768,874)
Utilidad antes de Depreciación y Otros costos y no recurrentes	114,824	125,262	240,086
Margen	28.9%	20.5%	23.8%
Otros costos y gastos no recurrentes	0	(592)	(592)
EBITDA	114,824	124,670	239,494
Margen	28.9%	20.4%	23.7%
Depreciación	(42,725)	(66,813)	(109,538)
Utilidad de operación	72,099	57,858	129,956
Margen	18.1%	9.5%	12.9%

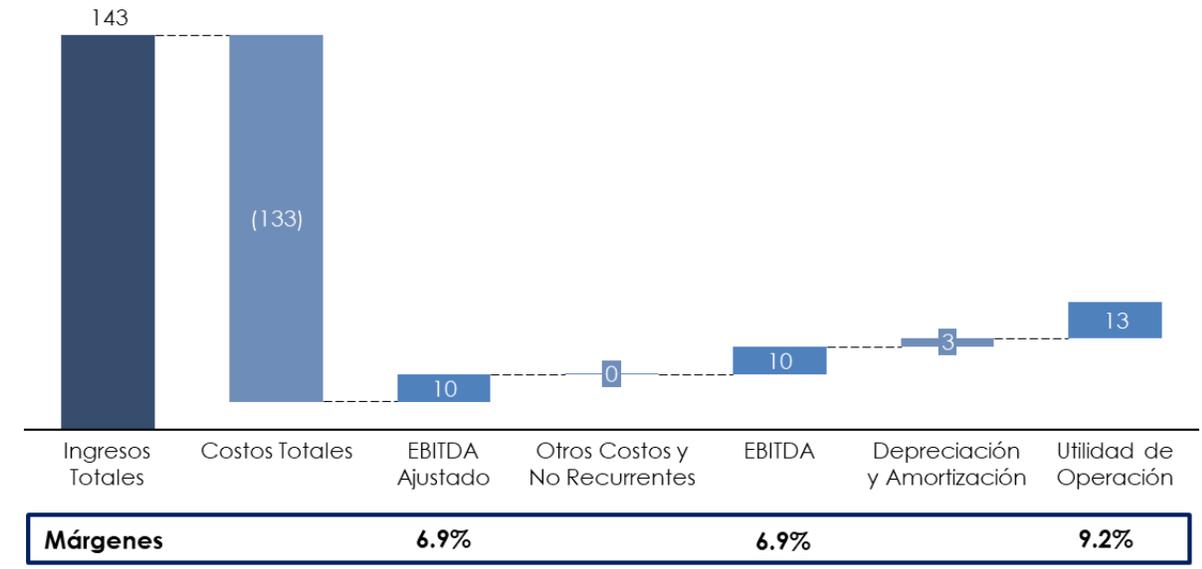
La ocupación del portafolio FSTAY fue de 61.6%, comparado con 54.5% del Portafolio No FSTAY, 7.1 puntos porcentuales por encima. Por su lado, la tarifa promedio del Portafolio FSTAY resultó 0.8% mayor a la tarifa de \$1,339 del Portafolio No FSTAY, mientras que el RevPAR presenta una variación de 14.0% a favor del Portafolio FSTAY.

El margen EBITDA Ajustado del Portafolio FSTAY resultó 4.1 puntos porcentuales mayor con respecto al Portafolio No FSTAY.

Operación de Hoteles (Operadora): Al cierre del 3T24, la Operadora de Hoteles de la Compañía administra 152 hoteles y 17,533 habitaciones. Esta unidad de negocio ha sido clave para el crecimiento de la Compañía, desarrollando la estrategia de manejo para las cinco marcas City Express y expandiendo su mercado mediante certificaciones para operar marcas de terceros incluyendo hoteles de cadenas como IHG, Choice, Wyndham, Hilton¹, Marriott, Hyatt¹ y Accor. Asimismo, la Operadora fue reconocida por Marriott International como operadora preferente para los hoteles de la marca City Express y otras marcas similares en México y Latinoamérica. Este segmento genera ingresos mediante el cobro de honorarios por la administración de hoteles, incluyendo honorarios base e incentivos, entre otros, y representa aproximadamente el 12.7% de los ingresos de los hoteles (previo a eliminaciones intercompañía), el cual incluye un honorario de *asset management* del 1.0% del valor del Activo. Se cuenta con un pipeline de 12 hoteles nuevos que esta unidad de negocio planea operar en los próximos meses.

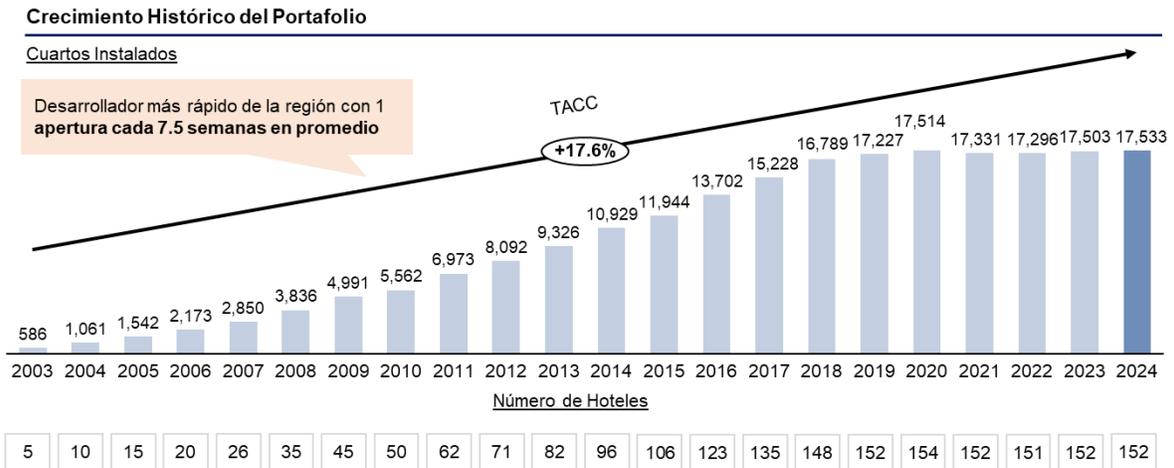
¹ Los acuerdos con estas cadenas se darán por proyecto.

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

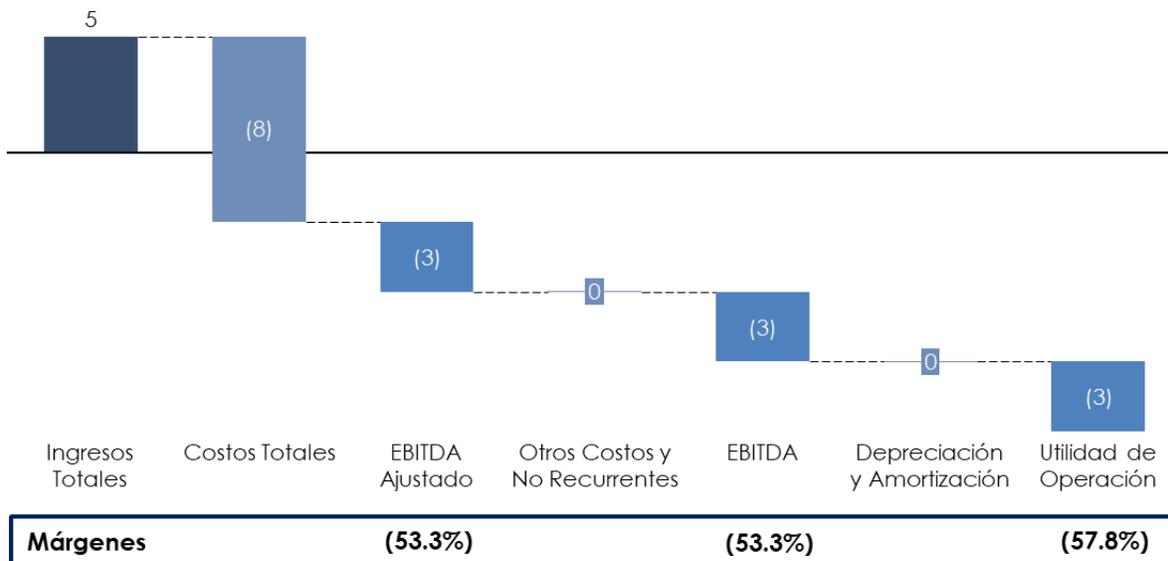


Desarrollo de Hoteles (Desarrolladora): Esta unidad de negocio ha funcionado como proveedor de servicios para los hoteles, siendo responsable del diseño, manejo, supervisión y desarrollo de los hoteles de City Express, y en los próximos meses, comenzará a desarrollar otras marcas, categorías y segmentos. Con una capacidad comprobada para desarrollar más de 1,500 habitaciones por año, esta unidad ofrece servicios de supervisión, diseño, desarrollo de anteproyectos, diseño de interiores y consultoría a proyectos de terceros. Al cierre del 3T24, la unidad de Desarrollo representa el 0.4% de los ingresos de la Compañía, aunque tiene un gran potencial de crecimiento al comenzar a ofrecer sus servicios a hoteles de terceros en diversas marcas, categorías y regiones, así como los hoteles de la marca City Express by Marriott en la región. Los ingresos de esta unidad provienen principalmente de los honorarios cobrados por el desarrollo, supervisión, administración, construcción y *project management* tanto para los hoteles de la Compañía como para terceros. Al cierre del 3T24, se tienen contemplados 9 proyectos para esta unidad de negocio.

Crecimiento histórico del número de hoteles y cuartos del portafolio de Norte 19

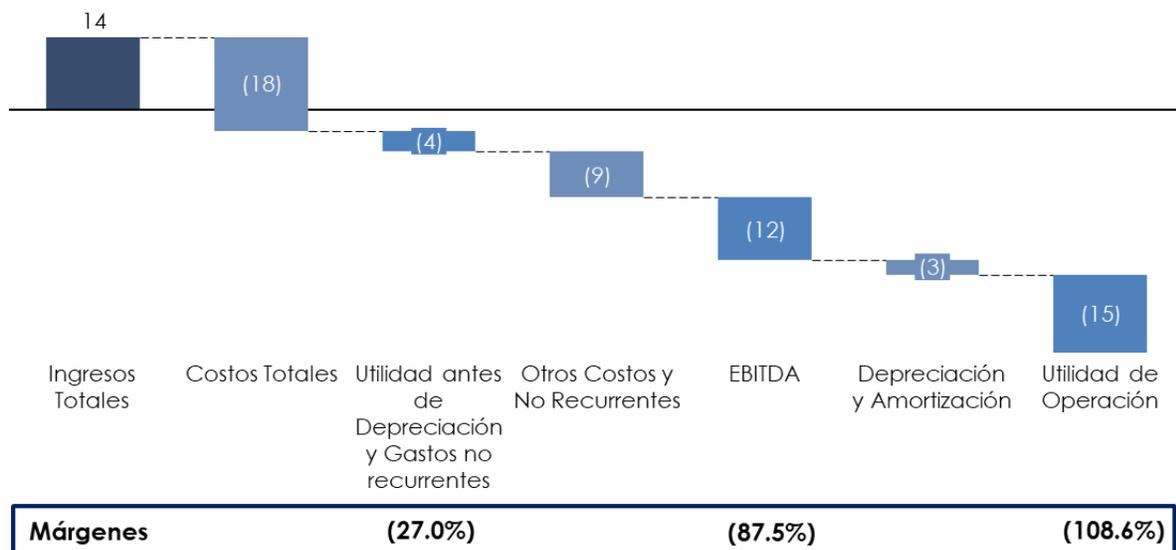


Desglose de Ingresos y Costos para la unidad de Desarrollo de Hoteles (No IFRS)



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

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



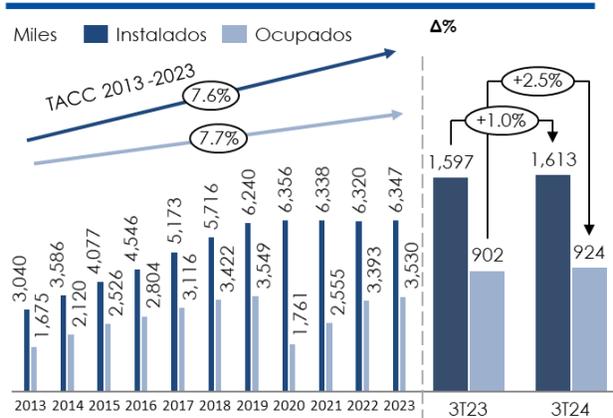
Resultados Financieros Consolidados (Cifras IFRS)

Resumen de Estado de Resultados (Miles de Pesos)	3T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
			% Variación			% Variación
Cuartos en Operación	17,533	17,366	1.0%	17,533	17,366	1.0%
Cuartos Noche Instalados	1,613,050	1,596,948	1.0%	4,794,115	4,748,622	1.0%
Cuartos Noche Ocupados	924,059	901,781	2.5%	2,681,288	2,626,668	2.1%
Ingresos por Operación Hotelera	1,008,959	867,760	16.3%	2,867,257	2,503,148	14.5%
Ingresos por Administración	33,435	18,491	80.8%	74,214	98,420	(24.6%)
Ingresos Totales	1,042,394	886,251	17.6%	2,941,471	2,601,568	13.1%
Utilidad de Operación	124,908	115,293	8.3%	391,845	401,680	(2.4%)
Margen de Utilidad de Operación (%)	12.0%	13.0%	(1.0 pps)	13.3%	15.4%	(2.1 pps)
EBITDA Ajustado	235,039	219,568	7.0%	718,252	716,387	0.3%
Margen EBITDA Ajustado(%)	22.5%	24.8%	(2.3 pps)	24.4%	27.5%	(3.2 pps)
EBITDA	234,447	219,463	6.8%	716,422	713,913	0.4%
Margen EBITDA (%)	22.5%	24.8%	(2.3 pps)	24.4%	27.4%	(3.1 pps)
Utilidad Neta	(8,848)	(38,582)	(77.1%)	12,192	1,047,970	(98.8%)
Margen de Utilidad Neta(%)	(0.8%)	(4.4%)	3.6 pps	0.4%	40.3%	(39.9 pps)

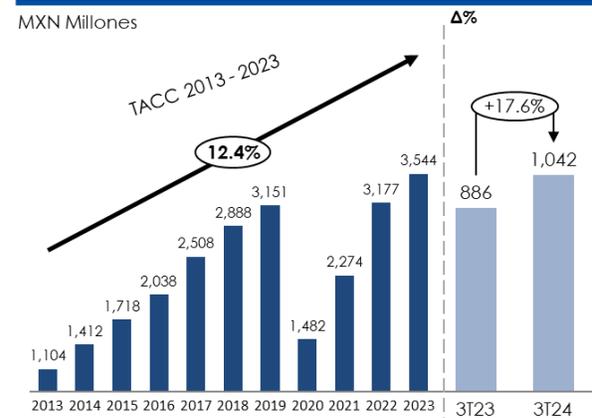
Ingresos

Durante el 3T24, los ingresos totales crecieron un 17.6%, aumentando de \$886.3 millones en el 3T23 a \$1,042.4 millones en el 3T24. Norte 19 ha enfocado sus esfuerzos en la optimización de precios y el mix de ventas, lo que ha permitido incrementar la tarifa promedio y maximizar el rendimiento de cada hotel.

Cuartos Noche Instalados y Ocupados



Ingresos Totales Consolidados



Costos y Gastos

Los costos y gastos totales aumentaron un 17.8% interanual, pasando de \$770.9 millones en el 3T23 a \$908.4 millones en el 3T24.

Este incremento se debió principalmente a un aumento del 28.6% en los costos de operación hotelera, impulsado por un mayor nivel de actividad en los hoteles, así como por los incrementos salariales obligatorios por ley, que afectaron la nómina a nivel de las propiedades.

Los Gastos de Administración y Ventas disminuyeron 19.1% respecto al mismo trimestre del año anterior, situándose en \$99.1 millones. La disminución se atribuye a los ajustes en la nómina de ciertas áreas de la Compañía tras la venta de las cinco marcas.

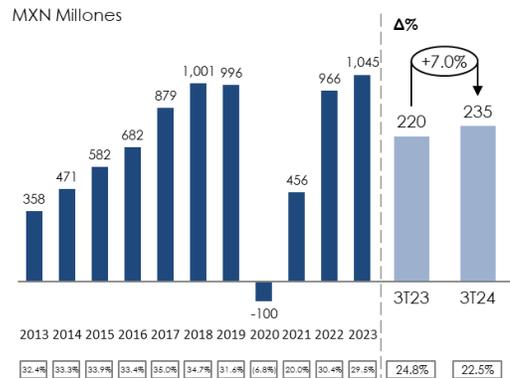
Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación del tercer trimestre de 2024 fue de \$124.9 millones, en comparación con una utilidad de \$115.3 millones reportada en el 3T23. Este incremento se debe principalmente al incremento en los ingresos de la Compañía.

EBITDA y EBITDA Ajustado

El EBITDA fue de \$234.5 millones, mientras que el EBITDA Ajustado fue de \$235.0 millones en el 3T24. Esto representó un incremento en el EBITDA y el EBITDA Ajustado de 6.8% y 7.0%, respectivamente, contra el mismo trimestre del 2023, con un margen de 22.5% en el EBITDA Ajustado. Por otro lado, el gasto por la apertura de nuevos hoteles aumentó a \$0.6 millones en el trimestre, debido a la apertura del hotel City Express Plus by Marriott Monterrey Centro en el trimestre anterior y algunos gastos relacionados con su puesta en marcha.

EBITDA Ajustado



A partir del 1T19, y por adopción de las reglas contables relacionadas con IFRS 16, el EBITDA y EBITDA Ajustado de la Compañía reconocen el efecto de la capitalización de rentas en su parte proporcional como un beneficio en costo, así como de un incremento en depreciación de acuerdo con la naturaleza que corresponda. Estos efectos se encuentran consolidados en las líneas de costos y gastos de operación hotelera y en depreciación, respectivamente. Norte 19 calcula su EBITDA Ajustado al sumar a su Utilidad de Operación, los gastos por depreciación y los gastos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles. El EBITDA Ajustado es una medida útil que Norte 19 emplea para comparar su desempeño con el de otras empresas, facilitando con ello el análisis adecuado de su desempeño consolidado durante distintos periodos al eliminar de sus resultados de operación el impacto de gastos específicos no recurrentes relacionados con la apertura de hoteles.

Resultado Integral de Financiamiento

El Resultado Integral de Financiamiento se redujo a \$135.5 millones en el 3T24. Durante el trimestre, la Compañía realizó prepagos a varios de los créditos contratados por un monto aproximado de \$12.0 millones y amortizaciones por \$37.1 millones, lo que contribuyó a la reducción de los intereses. El costo neto de financiamiento² disminuyó 4.7%, pasando de \$136.6 millones en el 3T23 a \$130.1 millones en el 3T24.

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

El resultado cambiario neto al 3T24 presentó una utilidad de \$2.9 millones, derivada de la valuación de las participaciones de capital en nuestras subsidiarias en el extranjero, principalmente por la apreciación de las monedas en Colombia, Chile y en Costa Rica. Cabe destacar que este efecto no implica una salida de efectivo.

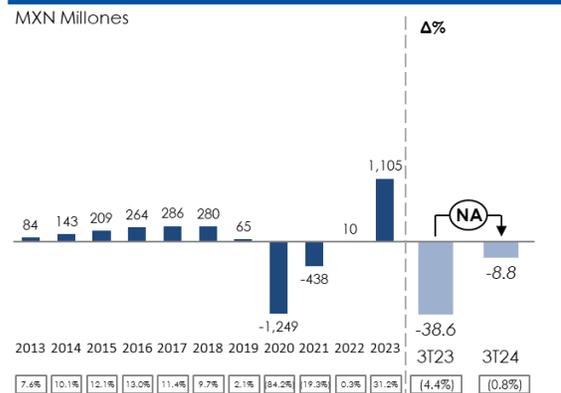
La Compañía tiene contratados instrumentos financieros derivados para protegerse ante cambios en las tasas de interés. Al 30 de septiembre del 2024, se tienen ocho coberturas con distintos bancos que cubren un monto de \$2,875.2 millones de pesos, lo cual representa el 66.7% de la deuda total. Con estas coberturas, la Compañía tiene topada la tasa ponderada que paga por sus créditos en México a 9.4% más un *spread* promedio de 2.2%.

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

Utilidad Neta

La Utilidad Neta del 3T24 fue una pérdida de \$8.8 millones, comparada con la pérdida de \$38.6 millones que se reportó en el mismo trimestre del año anterior. La Utilidad Neta Mayoritaria registró una pérdida de \$29.1 millones.

Utilidad Neta Consolidada



Posición Financiera y Apalancamiento

Resumen de Posición Financiera (Miles de Pesos)	Al 30 de Septiembre del 2024	Al 31 de Diciembre de 2023	Al 30 de Septiembre del 2024 vs Al 31 de Diciembre de 2023 % Variación
Caja, Bancos e Inversiones	680,021	1,009,640	(32.6%)
Deuda Financiera ¹	4,346,660	4,253,265	2.2%
Deuda Neta	3,666,639	3,243,625	13.0%

1. No incluye intereses por pagar por \$24.4 millones al 30 de septiembre del 2024 y por \$33.3 millones al 31 de diciembre del 2023.

Al cierre del 3T24, la Compañía contaba con \$680.0 millones en Efectivo y Equivalentes, lo que representa una disminución de 32.6% comparado al cierre del 31 de diciembre del 2023. Esta disminución se debe principalmente al pago de impuestos por la venta de las marcas, así como la inversión en la puesta en marcha del hotel City Express Plus by Marriott Monterrey Centro, la construcción de un hotel en Tijuana y las remodelaciones en distintos hoteles. Durante el trimestre, recomparamos aproximadamente \$0.7 millones de pesos en acciones de la Compañía.

La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar aumentó 2.2% en comparación con el cierre de diciembre del 2023, cerrando el trimestre en \$4,346.7 millones. De este monto, \$418.6 millones tienen vencimiento en los próximos 12 meses y \$59.9 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera. Durante el 3T24, la Compañía realizó pagos de amortizaciones por \$49.1 millones y disposiciones por \$86.0 millones.

La deuda neta aumentó en 13.0%, pasando de \$3,243.6 millones al 31 de diciembre del 2023 a \$3,666.6 millones al 30 de septiembre del 2024. Este incremento se debe al pago realizado por la Compañía en concepto de impuestos derivados de la venta de las marcas, así como a las obras en proceso durante el trimestre y la contratación de financiamientos para la terminación de los hoteles de Monterrey y Tijuana.

Al 30 de septiembre del 2024, Norte 19 tenía una razón de Deuda Financiera Total entre Activos Totales de 31.2%.

Adicionalmente, en el 4T23, Norte 19 acordó con sus acreedores bancarios dispensas relacionadas con el incumplimiento de *covenants* financieros hasta el 4T24. Lo anterior refleja la sólida relación que se ha construido con nuestros acreedores a lo largo del tiempo y reitera la confianza que tienen las instituciones financieras en Norte 19.

Desglose del Activo Fijo Productivo

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

Al cierre del trimestre, la Compañía contaba con una reserva territorial con un valor a costo histórico aproximado de \$397.1 millones, así como con obras en proceso, remodelaciones y terrenos asignados a dichas obras por \$1,187.5 millones. Durante el trimestre, se continuó con la inversión y la construcción del hotel Ce by Marriott Tijuana El Florido.

Por su parte, los activos productivos o activo fijo bruto correspondiente a hoteles en operación alcanzaron aproximadamente \$12,690.2 millones. Sobre el portafolio que conforman los activos productivos al cierre del 3T24, el 96.7% del total de propiedades correspondió a Hoteles Establecidos y el 3.3% restante a Hoteles No Establecidos.

Generación de Flujo de Efectivo y Uso del Fondo de Recompra

En el 3T24, Norte 19 generó un Flujo Neto Positivo de Actividades de Operación de \$268.6 millones. Además, invirtió \$104.4 millones en la adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo, y mejoras a propiedades arrendadas, entre otros, en comparación con los \$149.5 millones en el 3T23. Esto se debe a la construcción del hotel Ce by Marriott Tijuana El Florido y a algunos gastos relacionados con la reciente apertura del hotel CP by Marriott Monterrey Centro. Finalmente, la Compañía registró Flujos Negativos Netos de Financiamiento por \$132.2 millones, en contraste con los flujos negativos de \$213.9 millones registrados en el 3T23. Cabe destacar la reducción del 10.5% en los intereses pagados en comparación con el mismo trimestre del año anterior, atribuida en parte a la reducción en la tasa de interés, donde la TIE 28 días pasó de un promedio de 11.5013% en el 3T23 a 11.0987% en el 3T24.

Durante el 3T24, la Compañía dispuso de su fondo de recompra de acciones, donde adquirió 149,800 acciones. Con esto, el número de acciones en tesorería al cierre del 3T24 es de 34,949,445 acciones de un total de 412,327,262 acciones en circulación.

Cabe destacar que las acciones producto de las recompras descritas se encuentran registradas bajo el rubro de capital contable, por lo que continúan siendo parte del total de acciones en circulación. Dicho número de acciones en circulación no ha sufrido ninguna reducción o modificación desde la cancelación de acciones en la última asamblea anual de accionistas por 144,497,023 acciones suscritas y no pagadas. Asimismo, por la naturaleza del registro de dichas acciones, la Compañía cuenta con la capacidad de vender dichas acciones sin limitación alguna en el mercado y al precio determinado por este en cada día de cotización.

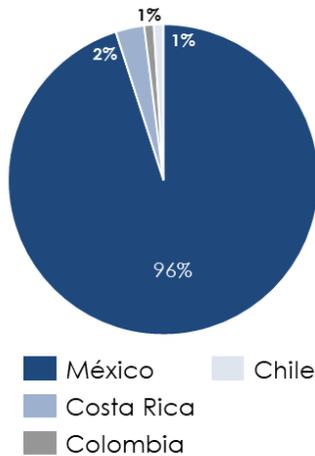
Portafolio de Activos Hoteleros

A la fecha del reporte, Norte 19 cuenta con un inventario hotelero de 152 hoteles con presencia en 30 estados y más de 68 ciudades en México, así como cuatro hoteles en Colombia, un hotel en Costa Rica y otro más en Chile. A continuación, se presenta la composición del portafolio de hoteles:

Portafolio de Hoteles por Ubicación Geográfica

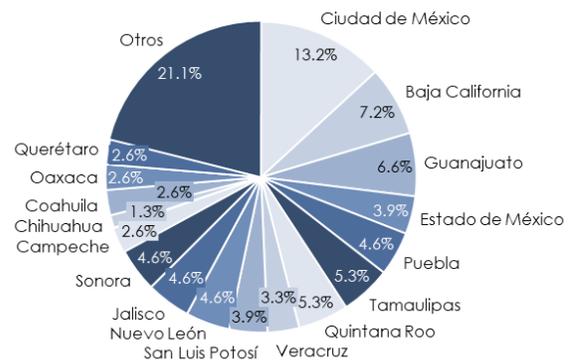
Por País

Información a la fecha del reporte



México

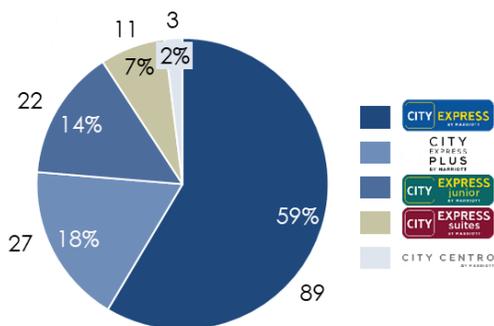
Información a la fecha del reporte



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

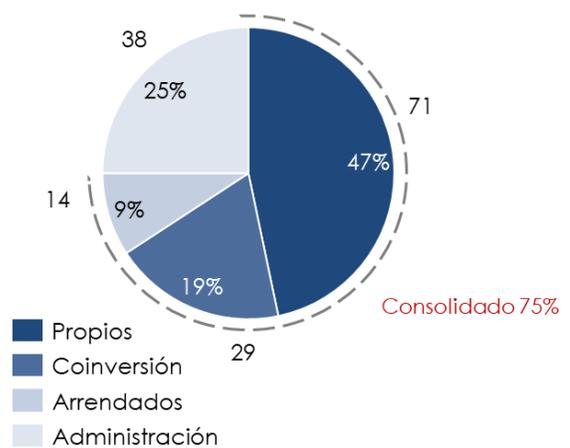
Portafolio de Hoteles por Marca

A la fecha del reporte, # Hoteles y % del Portafolio Total



Portafolio de Hoteles por Propiedad

A la fecha del reporte, # Hoteles y % del Portafolio Total



Desarrollo de Hoteles Propios

Derivado de la venta de las marcas a Marriott International, la Compañía ha reanudado los programas de inversión en CapEx de mantenimiento y remodelaciones en distintos hoteles conforme a las necesidades de cada propiedad, con el fin de potencializar los rendimientos de cada uno. De igual manera, ciertos proyectos fueron pausados debido a la pandemia COVID-19, de los cuales algunos se han reanudado para fortalecer la presencia y aprovechar la demanda de ciertas ubicaciones estratégicas para la compañía, lo que dará lugar a un incremento en la base instalada y, por lo tanto, un aumento en el EBITDA.

Norte 19 cuenta con un plan de desarrollo enfocado en plazas con dinámicas de mercado atractivas y generadores de demanda sólidos. El Plan de Desarrollo de la Compañía se describe a continuación:

No. De Hotel	Plan de Desarrollo	Hotel	Marca	Esquema de Inversión	Apertura	Cuartos	Ubicación	Proceso de Construcción
147	1	CP San Luis Potosí	City Express Plus by Marriott	Coinversión	2T21	139	San Luis Potosí	Abierto
148	2	Ce Lagos de Moreno	City Express by Marriott	Administración	3T21	121	Jalisco	Abierto
149	3	Ce Monterrey Universidad	City Express by Marriott	Propio	2T22	147	Monterrey	Abierto
150	4	CP Guadalajara Providencia	City Express Plus by Marriott	Propio	1T23	150	Jalisco	Abierto
151	5	CP Mazatlán	City Express Plus by Marriott	Administración	1T23	130	Sinaloa	Abierto
152	6	Ce Cancún Aeropuerto	City Express by Marriott	Coinversión	4T23	137	Quintana Roo	Abierto
153	7	CP Monterrey Centro	City Express Plus by Marriott	Propio	2T24	140	Monterrey	Abierto
154	8	Ce Tijuana El Florido	City Express by Marriott	Coinversión	4T24	123	Baja California	En Construcción
155	9	CP Mérida Siglo XXI	City Express Plus by Marriott	Coinversión	-	136	Yucatán	Diferido
156	10	Ce CDMX Anzures	City Express by Marriott	Propio	-	112	Ciudad de México	Diferido
157	11	Ce Guadalajara Chapalita	City Express by Marriott	Coinversión	-	148	Jalisco	Diferido
158	12	CP Guadalajara La Minerva	City Express Plus by Marriott	Propio	-	162	Jalisco	Diferido
159	13	Ce Guadalajara Centro	City Express by Marriott	Propio	-	113	Jalisco	Diferido
160	14	CC Puebla	City Centro by Marriott	Propio	-	57	Puebla	Diferido
Total						1,815		

Sostenibilidad Ambiental, Social y Económica

Promotora de Hoteles Norte 19 cuenta con la siguiente Política de Sostenibilidad:

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

Todos los hoteles de la Compañía se han construido y operan bajo estándares ambientales, de bienestar social y seguridad ocupacional a nivel nacional e internacional. Algunas de las certificaciones y reconocimientos que ha obtenido Promotora de Hoteles Norte 19 incluyen los siguientes:

- Distintivo Empresa Socialmente Responsable: Distintivo otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía, por medio del cual reconoce a la Compañía por diez años consecutivos como una de las empresas mejor evaluadas en Gobierno Corporativo, calidad de vida en la empresa, compromiso ambiental y vinculación social.
- Adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas: Por nueve años consecutivos, la Compañía se une a un esfuerzo global de compromiso con diez principios universalmente aceptados en los ámbitos de derechos humanos, estándares laborales, protección del medio ambiente y lucha contra la corrupción.
- Adhesión al Código de Conducta Nacional para la protección de las Niñas, Niños y Adolescentes en el Sector de Viajes y el Turismo: Actualmente, Promotora de Hoteles Norte 19 cuenta con 125 propiedades que han firmado e implementado el código de conducta, comprometiéndose a desarrollar acciones para prevenir la explotación sexual y laboral de niñas, niños y adolescentes en el sector turístico.
- Promotora de Hoteles Norte 19, sigue formando parte del Ranking Súper Empresas, publicado por la revista Expansión. Esta distinción destaca a la Compañía como una de las organizaciones donde todos quieren trabajar y que mantiene un esfuerzo continuo en fortalecer su cultura y clima organizacional. Adicionalmente, es reconocida como una Súper Empresa para Mujeres al fomentar la equidad de género.
- La Compañía participa en el cuestionario de CDP (Disclosure Insight Action) – Cambio climático, teniendo una posición en el nivel “C” donde retoma su proceso de gestión y sensibilización sobre los impactos en temas de cambio climático.
- Además, Promotora de Hoteles Norte 19 forma parte de un grupo de empresas mexicanas pioneras en firmar la Declaración de Glasgow sobre la Acción Climática en el Turismo, una iniciativa que tiene el compromiso mundial de reducir a la mitad las emisiones para el 2030 y alcanzar el cero neto en emisiones antes del 2050.

Impacto City, es la plataforma que alberga los programas y acciones sostenibles que la Compañía realiza para cuidar el entorno, generar valor a la sociedad y aumentar el bienestar económico de las comunidades donde está presente.

En cuanto a sus iniciativas, Promotora de Hoteles Norte 19 se enfoca en proyectos de alto impacto, concentrando sus esfuerzos en apoyar iniciativas relacionadas con emprendimiento y vinculación social que generan beneficios sostenibles y de largo plazo.

Una iniciativa en este frente corresponde al programa de inclusión laboral y contratación de personal con discapacidad auditiva a través del programa Aliados, que se inició en el norte del país, que se ha extendido a 70 hoteles del portafolio.

En el 2023, la Compañía destinó una inversión social de \$4.8 millones de pesos. De este total, destinando el 60% en especie mediante la donación de 1,922 noches de hospedaje a diversas organizaciones de la sociedad civil, para continuar con proyectos de alto impacto, y el 40% restante como inversión económica en acciones enfocadas en nuestro programa de diversidad e inclusión laboral, el voluntariado #Apoyemos a Guerrero y programa de compensación de emisiones. Recalcamos que todas las iniciativas de Impacto City contribuyen significativamente a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 y que se suman a una acción global para acabar con la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas disfruten de paz y prosperidad.

En 2024, Promotora de Hoteles Norte 19 está destinando una inversión social de 6.5 millones de pesos. Con esta inversión, se activan diversas acciones que contribuyen significativamente a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030. Estas acciones incluyen la creación de alianzas con organizaciones de alto impacto que benefician a diversas comunidades y se suman a una acción global para acabar con la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas disfruten de paz y prosperidad.

Durante el 2T24 la Compañía, en alianza con CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía) lanzó la convocatoria Huéspedes del Mundo, con el objetivo de atraer a asociaciones de la sociedad civil interesadas en obtener noches de hospedaje para llevar a cabo sus proyectos ambientales y sociales. Con esta acción, se han sumado al portafolio de la estrategia Impacto City 14 organizaciones que trabajan en apego a los Objetivos de Desarrollo Sostenible y que serán beneficiadas durante 2024 con más de 1,000 noches de hospedaje.

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

Durante el 3T24, por tercer año consecutivo la asociación ECOPIIL MX, consultora de medio ambiente para la generación de impacto social y ambiental en México, reconoce a Promotora de Hoteles Norte 19 por su compromiso en acciones de voluntariado y liderazgo ambiental.

En este mismo periodo, la Compañía forma parte del ranking de Empresas Verdes que busca promover y dar a conocer las estrategias, objetivos, avances y metas de empresas en México en materia sustentable, con una mejora de 5 puntos en comparativa con el 2023, quedando en la posición 16 este año. También, destaca su participación en el ranking de contribución en los ODS manteniendo su posición en el lugar No. 11 de 25 empresas participantes.

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

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

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

Datos de la Conferencia Virtual:

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

Fecha: jueves, 17 de octubre del 2024
Hora: 12:00 pm hora del Este / 10:00 am hora de la Ciudad de México
Teléfonos: 1-312-626 6799 (Chicago) / 1-346-248-7799 (Houston) /
1-646-558-8656 (New York)
+52 558 659 6002 (México) / +52 554 161 4288 (México)
+52 554 169 6929 (México)

Para unirse a este webinar por teléfono:

1. Marque uno de los números nacionales o internacionales.
2. Introduzca el ID del webinar **(951 1773 8079)**, seguido de #.
3. Si la reunión aún no ha comenzado, pulse # para esperar.
4. Se le pedirá que introduzca su ID de participante único. Pulse # para saltar.

Para participar en línea, favor de registrarse con anticipación al webinar en el siguiente link:

Webinar: https://zoom.us/webinar/register/WN_fQKB2ju5QwCJ5HsLCwhE5Q#/registration

Sobre Norte 19:

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

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

Nota Legal:

La información que se presenta en este informe contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Promotora de Hoteles Norte 19, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (conjuntamente, la "Compañía"), las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para la Compañía. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la Compañía sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos factores podrían causar que los resultados, desempeño o logros actuales de la Compañía sean materialmente diferentes respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logro de la Compañía que pudiera ser incluido, en forma expresa o implícita, dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones generales económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que la Compañía hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la estrategia de negocios y otros factores varios. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquéllos descritos en el presente como anticipados, estimados o esperados. La Compañía no pretende y no asume obligación alguna de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.

-Tablas Financieras Siguen-

Estado de Resultados Consolidado

Estado de Resultados Consolidado (Miles de Pesos)	3T24	3T23	3T24 vs 3T23	9M24	9M23	9M24 vs 9M23
			% Variación			% Variación
Ingresos Totales						
Ingresos por operación hotelera	1,008,959	867,760	16.3%	2,867,257	2,503,148	14.5%
Ingresos por administración de hoteles	33,435	18,491	80.8%	74,214	98,420	(24.6%)
Total Ingresos	1,042,394	886,251	17.6%	2,941,471	2,601,568	13.1%
Costos y gastos						
Costos y gastos por operación hotelera ⁽¹⁾	699,776	544,238	28.6%	1,903,554	1,495,116	27.3%
Administración y ventas	99,079	122,445	(19.1%)	311,165	390,065	(20.2%)
Depreciación y amortización ⁽²⁾	109,538	104,170	5.2%	324,577	312,233	4.0%
Total Costos y Gastos	908,393	770,853	17.8%	2,539,296	2,197,414	15.6%
Gastos por apertura de nuevos hoteles	592	105	463.5%	1,830	2,474	(26.0%)
Deterioro	8,500	0	NM	8,500	0	NM
Total	9,092	105	85.6x	10,330	2,474	317.5%
Utilidad de Operación	124,908	115,293	8.3%	391,845	401,680	(2.4%)
Margen de Operación (%)	12.0%	13.0%	(1.0 pps)	13.3%	15.4%	(2.1 pps)
EBITDA Ajustado	235,039	219,568	7.0%	718,252	716,387	0.3%
Margen de EBITDA Ajustado (%)	22.5%	24.8%	(2.3 pps)	24.4%	27.5%	(3.1 pps)
EBITDA	234,447	219,463	6.8%	716,422	713,913	0.4%
Margen de EBITDA (%)	22.5%	24.8%	(2.3 pps)	24.4%	27.4%	(3.0 pps)
Intereses ganados	(21,893)	(25,646)	(14.6%)	(47,369)	(80,016)	(40.8%)
Intereses pagados ⁽³⁾	152,034	162,213	(6.3%)	447,222	567,209	(21.2%)
Efecto de valuación de instrumentos financieros	2,403	4,740	(49.3%)	5,922	26,461	(77.6%)
Resultado cambiario neto	2,926	(4,781)	NM	6,898	26,974	(74.4%)
Resultado Integral de Financiamiento	135,470	136,525	(0.8%)	412,673	540,628	(23.7%)
Utilidad Antes de Impuestos	(10,562)	(21,232)	(50.3%)	(20,828)	(138,948)	(85.0%)
Impuestos a la utilidad	(1,714)	4,246	NM	(33,020)	27,789	NM
Utilidad del periodo por operaciones discontinuas	0	(13,103)	NM	0	1,214,707	NM
Utilidad Neta del Periodo	(8,848)	(38,582)	(77.1%)	12,192	1,047,970	(98.8%)
Utilidad Neta Mayoritaria	(29,093)	(38,640)	(24.7%)	(17,429)	1,072,220	(101.6%)

- (1) Incluye un beneficio de \$21.4 millones en el 3T24 y \$64.3 millones acumulados a septiembre del 2024 y de \$20.7 millones en el 3T23 y \$62.0 millones acumulados a septiembre del 2023 por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16
- (2) Incluye depreciación incremental por \$11.9 millones en el 3T24 y \$35.6 millones acumulados a septiembre del 2024 y \$11.3 millones en el 3T23 y \$33.8 millones en el acumulado a septiembre del 2023 por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16
- (3) Incluye costo financiero incremental por \$6.3 millones en el 3T24 y \$19.0 millones en el acumulado a septiembre del 2024 y de \$7.2 millones en el 3T23 y \$21.5 millones en el acumulado a septiembre del 2023 por capitalización de rentas derivado de la adopción de IFRS 16

Estados de Posición Financiera Consolidada

Estado de Posición Financiera Consolidado (Miles de Pesos)	Al 30 de Septiembre del 2024	Al 31 de Diciembre de 2023	Al 30 de Septiembre del 2024 vs Al 31 de Diciembre de 2023
			% Variación
Efectivo y equivalentes en efectivo	680,021	1,009,640	(32.6%)
Cuentas por cobrar, neto	207,244	191,069	8.5%
Impuestos por recuperar	272,368	272,460	(0.0%)
Pagos anticipados	165,051	92,257	78.9%
Instrumentos Financieros Derivados*	891	21,881	(95.9%)
Total Activos Circulantes	1,325,575	1,587,307	(16.5%)
Propiedad, planta y equipo Neto	11,615,674	11,460,436	1.4%
Derecho de Uso (neto de amortización)	205,293	240,900	(14.8%)
Otros activos*	109,169	111,301	(1.9%)
Instrumentos financieros derivados*	7,621	13,865	(45.0%)
Impuestos a la Utilidad Diferidos*	762,309	696,053	9.5%
Total Activos no Circulantes	12,700,067	12,522,555	1.4%
Total Activo	14,025,642	14,109,862	(0.6%)
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos e instituciones financieras e intereses por pagar	442,978	245,954	80.1%
Proveedores	173,090	173,222	(0.1%)
Otros Impuestos y Gastos Acumulados	400,924	372,782	7.5%
Impuestos a la utilidad por pagar*	30,900	263,073	(88.3%)
Beneficios a los empleados	14,740	59,067	(75.0%)
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables CP	43,284	60,453	(28.4%)
Total Pasivos Circulantes	1,105,917	1,174,551	(5.8%)
Préstamos de instituciones financieras	3,928,075	4,040,643	(2.8%)
Otros Pasivos	49,999	67,169	(25.6%)
Beneficios a los empleados	88,601	76,410	16.0%
Instrumentos Financieros Derivados*	0	20,747	(100.0%)
Impuestos diferidos*	352,447	345,114	2.1%
Pasivo de Arrendamiento Capitalizables	224,274	252,463	(11.2%)
Total Pasivos no Circulantes	4,643,397	4,802,546	(3.3%)
Total Pasivo	5,749,314	5,977,097	(3.8%)
Capital contable			
Participación Controladora			
Capital social	5,945,381	5,944,037	0.0%
Resultado de ejercicios anteriores*	1,431,058	1,459,002	(1.9%)
Otros Resultados Integrales*	(322,593)	(394,048)	(18.1%)
Total de la Participación Controladora	7,053,846	7,008,991	0.6%
Participación no controladora	1,222,482	1,123,774	8.8%
Total del Capital Contable	8,276,328	8,132,765	1.8%
Total Pasivo + Capital	14,025,642	14,109,862	(0.6%)

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

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados (Miles de Pesos)	3T24	3T23	9M24	9M23
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(10,561)	(21,232)	(20,827)	(138,948)
Actividades de Operación				
Depreciación	109,539	104,171	324,577	312,233
Costo por baja de activo fijo	260	4,388	975	16,698
Intereses a favor	(21,893)	(25,647)	(47,369)	(80,016)
Intereses a cargo	152,033	162,212	447,221	567,208
Valuación de instrumentos financieros derivados	2,686	5,021	6,770	25,111
Gastos relativos a transacciones de pagos basados en acciones	(2,699)	0	(8,099)	(7,714)
Fluctuación en cambios devengada no realizada	12,433	(35,636)	12,768	(24,718)
	241,798	193,277	716,016	669,854
Movimientos en Capital de Trabajo:				
Cuentas por cobrar	(8,378)	5,238	(16,175)	(30,973)
Impuestos por recuperar	(2,791)	(13,338)	91	20,312
Pagos anticipados, neto	(14,194)	(3,706)	(72,795)	(35,005)
Cuentas por pagar a proveedores	13,677	8,624	(132)	41,330
Gastos acumulados, otros e impuestos por pagar	54,620	68,898	43,812	147,435
Beneficios a los empleados	(3,380)	(3,502)	(32,136)	6,520
Impuesto sobre la renta y empresarial a tasa única pagados	(12,738)	(16,100)	(295,791)	(96,499)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	268,614	239,391	342,890	722,974
Actividades de Inversión:				
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades	(104,438)	(149,466)	(368,597)	(333,343)
Ingreso por venta de marca	0	(23,103)	0	1,652,718
Venta de Participación en Subsidiarias	0	0	0	69,855
Otros activos	6,884	33	2,132	(295)
Intereses cobrados	21,893	25,646	47,369	80,016
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(75,661)	(146,890)	(319,095)	1,468,952
Actividades de Financiamiento:				
Aumento en capital social y prima en suscripción de acciones	3,251	3,586	9,827	6,741
Aportaciones de accionistas minoritarios	4,780	6,848	69,087	73,135
Recompra de acciones	(674)	(137)	(8,483)	(102,130)
Intereses pagados	(140,522)	(156,971)	(419,316)	(544,719)
Comisiones Bancarias	0	(33,001)	0	(33,001)
Obtención de préstamos bancarios a corto y largo plazo	86,000	0	216,000	95,000
Préstamos bancarios a corto plazo y prepagos a largo plazo pagados	(49,108)	(34,181)	(136,137)	(1,125,052)
Pago de pasivos por derecho de uso por arrendamiento	(35,960)	0	(78,976)	(75,284)
Adquisiciones de participación no controladora	0	0	0	(94,901)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(132,234)	(213,855)	(347,999)	(1,800,211)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	60,719	(121,354)	(324,205)	391,715
Efectivo al principio del periodo	620,587	1,372,108	1,009,640	916,831
Efecto por tipo de cambio en saldos de efectivo en moneda extranjera y por efectos de conversión	(1,286)	41,706	(5,414)	(16,086)
Efectivo al Final del Periodo	680,021	1,292,460	680,021	1,292,460

Inventario de Hoteles

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

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

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

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