
**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA
RELACIONADA CON LA VENTA DE DIVERSAS MARCAS PROPIEDAD DE HOTELES CITY
EXPRESS, S.A.B. DE C.V., EN EL CONTEXTO DE UNA RELACIÓN ESTRATÉGICA CON
MARRIOTT INTERNATIONAL, INC.**

HOTELES CITY.

HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.

Domicilio:

Juan Salvador Agraz 69 Piso 12
Col. Santa Fe Cuajimalpa,
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05348
Ciudad de México

Clave de Cotización: "HCITY"

19 DE OCTUBRE DE 2022

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo.

El 18 de octubre de 2022, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 28 fracción III, inciso (c), numeral 1, de la LMV y los estatutos sociales de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la "Emisora", la "Sociedad", "HCE" u "Hoteles City Express"), el Consejo de Administración de Hoteles City Express aprobó los términos y condiciones conforme a los cuales la Emisora y su subsidiaria denominada Operadora de Hoteles City Express, S.A. de C.V. (la "Operadora" y, conjuntamente con la Emisora, los "Vendedores"), llevarían a cabo la Operación. Ver "Resumen de la Operación" y "Descripción de la Operación" más adelante.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la LMV y los estatutos sociales de Operadora, el 18 de octubre de 2022, los accionistas de Operadora aprobaron la Operación.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, la Operación califica como una "reestructuración societaria" en virtud de que el precio por la Venta de las Marcas Hoteles City representa el 87.96% de las ventas consolidadas de la Emisora conforme a los estados financieros consolidados auditados de la Emisora al 31 de diciembre de 2021. Este Folleto Informativo se publica con fundamento en el artículo 104, fracción IV, de la Ley del Mercado de Valores.

La Operación no requiere aprobación de la asamblea de accionistas de la Emisora por no rebasar el umbral a que se refiere el artículo 47 de la LMV.

Resumen de la Operación

Hoteles City Express ha celebrado un contrato de compraventa de las Marcas Hoteles City mediante el cual venderá las marcas "City Express Hoteles"®, "City Express Plus"®, "City Express Junior"®, "City Express Suites"® y "City Centro"®, junto con sus respectivos modelos comerciales, manuales de las Marcas Hoteles City, logos y demás derechos accesorios (las "Marcas Hoteles City" y dicha venta, la "Venta de las Marcas Hoteles City") a Marriott Worldwide Corporation y Marriott Switzerland Licensing Company S.a.r.l (actuando a través de su sucursal en Nevis) (conjuntamente, los "Compradores").

Como resultado de lo anterior, tras el cierre de la Operación **(i)** y una vez que Marriott haya llevado a cabo los registros correspondientes, las Marcas Hoteles City incluirán la referencia a Marriott, por lo que se denominarán City Express by Marriott (City Express by Marriott, City Express Plus by Marriott, City Express Suites by Marriott, City Express Junior by Marriott and City Centro by Marriott); y **(ii)** los hoteles operados por la Emisora bajo las Marcas Hoteles City pasarán al sistema de franquicias de Marriott, en el entendido que Operadora mantendrá los contratos de administración, y los hoteles propiedad al 100% de, o arrendados por, la Emisora se sujetarán a nuevos contratos de franquicia de largo plazo con Marriott, mientras que los contratos de franquicia de los hoteles que operan bajo el esquema de franquicia, administración y coinversión se cederán a Marriott y se les ofrecerá a los propietarios de dichos hoteles, la posibilidad de firmar un nuevo contrato de franquicia de largo plazo con Marriott.

En relación con la Venta de las Marcas Hoteles City, la Emisora y las subsidiarias respectivas de Marriott International, Inc. ("Marriott") acordaron diversos convenios con el fin de establecer los términos y condiciones de la relación estratégica con Marriott, los cuales serán documentados en un contrato comercial (*comercial agreement*) a ser celebrado al cierre de la Operación, los cuales consisten principalmente en los siguientes (conjuntamente, los "Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica" y, conjuntamente con la Venta de las Marcas Hoteles City, la "Operación" y los documentos relacionados con la misma, los "Documentos de la Operación"):

1. que la Emisora y Marriott colaborarán para incrementar la presencia de las Marcas Hoteles City e incrementar el valor de las ventas del portafolio de hoteles de la Emisora,
2. que la Emisora sea un proveedor aprobado para desarrollar, supervisar la construcción, operar y administrar los nuevos hoteles que se abran bajo cualquiera de las Marcas Hoteles City para cualquiera de las siguientes marcas propiedad de Marriott: Aloft Hotels, AC Hotels by Marriott, Courtyard, Element Hotels, Fairfield, Four Points, Moxy Hotels, Protea Hotels, Residence Inn, SpringHill Suites y TownePlace Suites (las "Marcas Hoteles City MI Seleccionadas") en México, Centro América, América del Sur y el Caribe (la "Región"),
3. que los beneficiarios del programa de recompensas de Hoteles City Express (*City Premios*) sean traspasados como miembros al programa de recompensas de Marriott (*Bonvoy*),
4. que el comprador constituya un fondo de ventas y comercialización para efectos de promocionar las Marcas Hoteles City en el entendido que, inicialmente, al menos el 80% de los recursos obtenidos respecto de las Marcas Hoteles City en la Región se asignarán y gastarán en esfuerzos de *marketing* en, o para el beneficio principal de mercados nacionales y locales en los que se encuentren ubicados los hoteles, o bien, en desarrollo en ese momento; igualmente, la participación conjunta de Marriott y la Emisora en las discusiones para la planeación, toma de decisiones y la asignación de los recursos en el *International Marketing Fund*,
5. Existirán mecanismos de comunicación con Marriott a través de una conjunta colaboración para tratar diferentes temas de mercadotecnia y promoción de la Marca Hoteles City en la Región con miras a lograr una operación eficiente de la Marca Hoteles City,
6. que se lleve a cabo la integración de las plataformas de operación y tecnológicas de las Marcas Hoteles City, así como la de sus canales de distribución y conectividad con el sistema de reservas,
7. la Emisora seguirá teniendo la libertad de crear marcas nuevas y de terceros, siempre y cuando, durante un periodo de 5 años después del cierre de la Operación, las mismas no sean marcas que compitan con el segmento de las características que tienen las Marcas Hoteles City.

Los documentos relacionados con la Operación se celebraron o acordaron en su versión de firma, según corresponda, por las partes el 18 de octubre de 2022, y la Operación está sujeta a diversas condiciones suspensivas, incluyendo la obtención de la autorización para consumir la Operación por parte de la COFECE.

El precio que Marriott pagará a la Emisora por la Venta de las Marcas Hoteles City, así como por la adquisición de otros activos, asciende a la cantidad de \$100,000,000.00 (cien millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América). La Emisora no recibirá ni pagará contraprestación alguna al amparo de los Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica.

De cumplirse las condiciones suspensivas a las que está sujeta la Operación, se estima que la Operación sea consumada entre finales de 2022 y mediados del año 2023.

Características de los Títulos

Las acciones representativas del capital social de HCE se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") bajo el número 3425-1.00-2021-004, y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") bajo la clave de pizarra "HCITY".

A la fecha de la presente declaración de información por reestructuración societaria (el "Folleto Informativo"), el capital social de HCE asciende a 556,824,285 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad, mismas que se dividen en (i) 300 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, y (ii) 556,823,985 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad; de las cuales (*y*) 144,497,023 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, serie única, representativas de la parte variable, se mantienen en la tesorería de la Sociedad, y (*z*) 4,777,207 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, serie única, representativas de la parte variable, se encuentran en tenencia propia de la Sociedad por haber sido adquiridas con cargo al capital contable a través del fondo de recompra de acciones de la Sociedad.

La Operación, una vez consumada, no modificará las características de las acciones de Hoteles City Express.

El presente Folleto Informativo no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición del público, a efecto de cumplir con las disposiciones legales aplicables.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración, ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora en el domicilio ubicado en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa, C.P. 05348, Ciudad de México, a la atención del señor Héctor Vázquez, quien es vicepresidente de finanzas corporativas y encargado de la relación con los inversionistas de Hoteles City Express, con teléfono 55-5249-8050 y correo electrónico: hvazquez@hotelescity.com.

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada ingresando a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas de internet www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y <https://www.cityexpress.com/inversionistas>.

Ciudad de México, a 19 de octubre de 2022

ÍNDICE

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES	6
2. RESUMEN EJECUTIVO	8
3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN	9
a) DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN.	9
b) OBJETIVO DE LA TRANSACCIÓN	11
c) FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA TRANSACCIÓN	11
d) FECHA DE APROBACIÓN DE LA TRANSACCIÓN	12
e) DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN	12
f) CONSECUENCIAS FISCALES DE LA TRANSACCIÓN	12
4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN	13
a) HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.	13
b) MARRIOTT INTERNATIONAL, INC.	15
5. FACTORES DE RIESGO	18
6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	20
7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.....	26
a) RESULTADOS DE OPERACIÓN.....	26
b) SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL	27
8. DOCUMENTOS PÚBLICOS.....	29
9. CONTRATOS RELEVANTES.....	30
10. PERSONAS RESPONSABLES	31
11. ANEXO	32

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A menos que hayan sido expresamente definidos en el presente documento y/o el contexto indique lo contrario, las referencias a los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación, tanto en singular como en plural:

Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
BMV o la Bolsa	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Circular Única	significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.
CNBV o la Comisión	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
COFECE	significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
Compradores	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección de "Información Detallada sobre la Transacción" de este Folleto
Contrato de Franquicia	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección de "Información Detallada sobre la Transacción" de este Folleto
Día Hábil	significa cualquier día, salvo por sábados, domingos o cualquier otro día en el cual las instituciones bancarias se encuentren autorizadas o sean requeridas a cerrar en la Ciudad de México, conforme al calendario publicado por la CNBV.
Documentos de la Operación	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
Emisora, Sociedad, HCE, Compañía u Hoteles City Express	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
Folleto o Folleto Informativo	significa el presente documento, incluyendo sus anexos, según el mismo sea modificado, en su caso.
IFRS	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección de "Información Financiera Seleccionada" de este Folleto.
Indeval	significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
LMV	significa la Ley del Mercado de Valores.
Marcas Hoteles City	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto

	Informativo.
Marcas Hoteles City MI Seleccionadas	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
Marriott	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
México	significa los Estados Unidos Mexicanos.
MVW	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección de “ Información Concerniente a cada una de las Partes involucradas en la Transacción” de este Folleto.
Operación	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
Operadora	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
Región	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
Región	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
RNV	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
Vendedores	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.
Venta de las Marcas Hoteles City	tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Folleto Informativo.

2. **RESUMEN EJECUTIVO**

La Operación consiste en la Venta de las Marcas Hoteles City y en el establecimiento de una relación estratégica entre Hoteles City Express y Marriott. Como parte de la relación estratégica, ambas compañías esperan trabajar para ampliar y fortalecer la presencia y distribución de las Marcas Hoteles City en México, Centroamérica, Sudamérica y el Caribe. Además, Operadora de Hoteles City Express, subsidiaria de la Emisora, se convertirá en el operador, desarrollador, administrador de proyectos y supervisor de construcción aprobado para futuras propiedades a desarrollar de las Marcas Hoteles City y aprobado para otras marcas de servicio selecto de Marriott, con lo cual se genera un gran potencial de crecimiento para la cadena y la nueva marca "*City Express by Marriott*" a través de la continuidad en la operación y promoción de hoteles de dicha marca.

El precio a pagar por la Venta de las Marcas Hoteles City asciende a la cantidad de \$100,000,000.00 (cien millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), así como por la adquisición de otros activos, y la Emisora no recibirá ni pagará contraprestación alguna al amparo de los Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica.

La Operación está sujeta a diversas condiciones suspensivas, incluyendo la obtención de la autorización para consumir la Operación por parte de la COFECE.

Para una descripción más detallada de los objetivos de la Transacción y las consideraciones para su aprobación, favor de consultar la presentación que se adjunta al presente como Anexo.

Para mayor información sobre la Operación, los Documentos de la Operación, los Participantes e información financiera proforma de la Compañía, agradeceríamos que se revisen las secciones correspondientes del presente Folleto Informativo.

3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

a) DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA TRANSACCIÓN.

Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City

El Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City tiene por objeto la Venta de las Marcas Hoteles City y todos y cada uno de los derechos asociados a las mismas, incluyendo, el logo, permisos sobre las Marcas Hoteles City, los manuales de las Marcas Hoteles City, todos los derechos de propiedad intelectual, permisos, licencias, derechos de uso, rasgos característicos y nombre de dominio, incluyendo, (i) los activos del programa de lealtad, (ii) ciertos contratos de los Vendedores relacionados con las Marcas Hoteles City, (iii) las cuentas por cobrar en la medida en que surjan directamente o estén directamente relacionadas con los otros activos comprados, (iv) los permisos que no estén incluidos de otro modo en la propiedad intelectual de la Marca, (v) ciertos otros derechos y registros comerciales, (vi) el efectivo y los equivalentes de efectivo restantes en el fondo de mercadeo del sistema; y el fondo de comercio y (viii) el valor de negocio en marcha y otros activos intangibles, si los hubiere, únicamente en la medida que surja de o esté relacionada con lo anterior.

Sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en los Documentos de la Operación, la Emisora y Operadora, llevarán a cabo la Venta de las Marcas Hoteles City a favor de los Compradores. Los términos y condiciones conforme a los cuales se llevará a cabo la Venta de las Marcas Hoteles City se establecen en cierto contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City (*asset purchase agreement*) celebrado entre los Vendedores y los Compradores el 18 de octubre de 2022 (el "Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City").

El Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City contiene obligaciones, declaraciones e indemnizaciones comunes para este tipo de operaciones. Igualmente, en términos del Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City, la Operación se sujetará a condiciones típicas para ese tipo de operaciones, incluyendo la obtención de la autorización para consumir la Operación por parte de la COFECE.

El precio a pagar por la Venta de las Marcas Hoteles City, así como por la adquisición de otros activos, asciende a la cantidad de \$100,000,000.00 (cien millones de dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América).

La Venta de las Marcas Hoteles City, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City, se implementará mediante la celebración de contratos de transmisión de marcas, en términos usuales para este tipo de operaciones y serán los documentos que documentarán la transmisión, en los términos acordados en el Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City, y serán inscritos en las instancias correspondientes.

Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica

En relación con la Venta de las Marcas Hoteles City, la Emisora y las subsidiarias respectivas de Marriott acordaron los Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica, los cuales serán documentados en un contrato comercial (*comercial agreement*) a ser celebrado al cierre de la Operación, los cuales consisten principalmente en los siguientes:

1. que la Emisora y Marriott colaborarán para incrementar la presencia de las Marcas Hoteles City e incrementar el valor de las ventas del portafolio de hoteles de la Emisora,
2. que la Emisora sea un proveedor aprobado para desarrollar, supervisar la construcción, operar y administrar los nuevos hoteles que se abran bajo cualquiera de las Marcas Hoteles City para cualquiera de las Marcas Hoteles City MI Seleccionadas en la Región,

3. que los beneficiarios del programa de recompensas de Hoteles City Express (*City Premios*) sean traspasados como miembros al programa de recompensas de Marriott (*Bonvoy*),
4. que el comprador constituya un fondo de ventas y comercialización para efectos de promocionar las Marcas Hoteles City en el entendido que, inicialmente, al menos el 80% de los recursos obtenidos respecto de las Marcas Hoteles City en la Región se asignarán y gastarán en esfuerzos de *marketing* en, o para el beneficio principal de mercados nacionales y locales en los que se encuentren ubicados los hoteles, o bien, en desarrollo en ese momento; igualmente, la participación conjunta de Marriott y la Emisora en las discusiones para la planeación, toma de decisiones y la asignación de los recursos en el *International Marketing Fund*,
5. Existirán mecanismos de comunicación con Marriott a través de una conjunta colaboración para tratar diferentes temas de mercadotecnia y promoción de la Marca Hoteles City en la Región con miras a lograr una operación eficiente de la Marca Hoteles City,
6. que se lleve a cabo la integración de las plataformas de operación y tecnológicas de las Marcas Hoteles City, así como la de sus canales de distribución y conectividad con el sistema de reservas,
7. la Emisora seguirá teniendo la libertad de crear marcas nuevas y de terceros, siempre y cuando, durante un periodo de 5 años después del cierre de la Operación, las mismas no sean marcas que compitan con el segmento de las características que tienen las Marcas Hoteles City.

La Emisora no recibirá ni pagará contraprestación alguna al amparo de los Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica.

Contrato de Franquicia

En el contexto de la Venta de las Marcas Hoteles City en los términos descritos en el presente Folleto Informativo, y por virtud de la misma, cada una de las empresas inmobiliarias subsidiarias al 100% de la Emisora que tengan activos hoteleros bajo la modalidad de propios o arrendados, celebrará con Marriott, una vez cumplidas las condiciones a las que está sujeto el Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City, un contrato de franquicia (*franchise agreement*) (cada uno, un "Contrato de Franquicia") a través del cual, se otorga una franquicia no exclusiva para utilizar un sistema único para el establecimiento y operación de hoteles utilizando ciertos medios de identificación, operación, mercadotecnia y otras marcas, marcas de servicio, nombres comerciales, símbolos comerciales y logotipos propiedad del franquiciante aplicable o sobre las cuales se le ha otorgado a dicho franquiciante una licencia de uso, en relación con la operación del hotel correspondiente.

Como parte de cada Contrato de Franquicia, el franquiciante proporcionará entrenamiento, programas y servicios al franquiciatario, incluyendo equipo de entrenamiento de pre-apertura, administración continua y entrenamiento de empleados, servicios de consultoría y asesoría, actividades de publicidad, ventas y mercadeo, e inspección de hotel y aseguramiento de calidad.

Cada Contrato de Franquicia se registrará por las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, sin consideración a las normas de conflicto de leyes en cualquier jurisdicción.

Cada Contrato de Franquicia estará vigente durante un periodo de 20 años, salvo en caso de que sea rescindido o se dé por terminado previamente de conformidad con sus términos, y el cumplimiento de las obligaciones al amparo del mismo estarán garantizadas por afiliadas de la Emisora.

b) OBJETIVO DE LA TRANSACCIÓN

La Operación consiste en la Venta de las Marcas Hoteles City y en el establecimiento de una relación estratégica entre Hoteles City Express y Marriott. Como parte de la relación estratégica, ambas compañías esperan trabajar para ampliar y fortalecer la presencia y distribución de las Marcas Hoteles City en México, Centroamérica, Sudamérica y el Caribe. Además, Operadora de Hoteles City Express, subsidiaria de la Emisora, se convertirá en el operador, desarrollador, administrador de proyectos y supervisor de construcción aprobado para futuras propiedades a desarrollar de las Marcas Hoteles City y aprobado para otras marcas de servicio selecto de Marriott, con lo cual se genera un gran potencial de crecimiento para la cadena y la nueva marca "*City Express by Marriott*" a través de la continuidad en la operación y promoción de hoteles de dicha marca.

La Operación busca una serie de objetivos muy definidos. El primero de ellos es mejorar y maximizar el valor de la Sociedad, lo cual beneficia a los accionistas de la Emisora. Gracias a la Operación, Hoteles City Express podrá monetizar parte del valor creado desde el inicio a un precio atractivo y aflorar valor de un activo intangible. Igualmente, plataformas como la de Marriott pueden aumentar el valor de las propiedades. También la Operación permite reducir el riesgo del negocio de Hoteles City Express y aporta oportunidades de crecimiento a Hoteles City Express, en su papel de operadora y desarrolladora, para con dueños de propiedades de terceros, todo ello contribuyendo a aumentar el valor de la Emisora.

El segundo objetivo que busca la Compañía con esta Operación es generar eficiencias en costos y crear nuevas oportunidades de ingresos. A este respecto, la Compañía espera generar nuevas oportunidades gracias a la posibilidad de acceder a nuevos mercados y a nuevos segmentos de clientes. Por otro lado, la Compañía espera beneficiarse de las economías de escala de Marriott de los sistemas y relaciones con proveedores, así como apalancarse de la infraestructura de distribución de Marriott para lograr mejoras en costos y generar ahorros.

El tercer objetivo es liberar el potencial de crecimiento de la Compañía. La afiliación con una compañía líder y mundialmente conocida como Marriott permite a la Compañía conseguir mayor reconocimiento internacional, por tanto, una mayor apertura al mercado internacional, así como de una mayor presencia y reconocimiento de marca. Por otro lado, la afiliación con Marriott permitirá a Hoteles City Express ejercer la cartera existente de propiedades y terrenos, y el acceso a un capital más barato, lo cual pudiera ayudar a potenciar su crecimiento.

Por último, el cuarto objetivo de la Operación es fortalecer y reposicionar la estructura de capital de Hoteles City Express. Los fondos se utilizarán para fortalecer el balance vía la reducción de sus niveles de apalancamiento y mejora de métricas de liquidez. De la misma manera, equiparán a la Compañía para invertir en Capex de mantenimiento e incluso poder completar/reactivar proyectos pausados por la pandemia Covid-19, lo que dará lugar a un aumento en el EBITDA (*utilidades antes de ingresos financieros, impuestos, depreciación y amortización*). La liquidez adicional eliminará la necesidad de levantar capital adicional, y le dará la posibilidad de negociar nuevos términos y condiciones de su deuda existente.

Para una descripción más detallada de los objetivos de la Operación y las consideraciones para su aprobación, favor de consultar la presentación que se adjunta al presente como Anexo.

c) FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y GASTOS DERIVADOS DE LA TRANSACCIÓN

De conformidad con los términos descritos en el presente Folleto Informativo, Hoteles City Express venderá las Marcas Hoteles City y asumirá los Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica al momento de la consumación de la Operación, por lo que HCE no llevará a cabo pago alguno (y como resultado, no requerirá financiamiento alguno) con motivo de la Operación y la consumación de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Operación, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de la Emisora.

d) FECHA DE APROBACIÓN DE LA TRANSACCIÓN

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y nuestros estatutos, el órgano competente para aprobar la Operación es el Consejo de Administración de la Emisora.

El 18 de octubre de 2022, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 fracción III inciso (c) numeral 1 de la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, el Consejo de Administración de HCE, mediante sesión extraordinaria, con un quorum del 100% (cien por ciento) de los miembros propietarios y con una votación favorable del 100% (cien por ciento) de los miembros presentes, aprobó, entre otros, la Operación y los términos y condiciones conforme a los cuales la Emisora, junto con Operadora, llevaría a cabo la Operación, de conformidad con lo descrito en el presente Folleto Informativo.

Igualmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la LMV y los estatutos sociales de Operadora, con fecha 18 de octubre de 2022, los accionistas de Operadora, mediante resoluciones unánimes adoptadas por la totalidad de los accionistas, aprobaron la Operación,

e) DETALLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LA OPERACIÓN

El tratamiento contable de la Venta de las Marcas Hoteles City, en su oportunidad, se contabilizará de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera (*International Accounting Standards Board*), específicamente la NIIF 38 "Activos Intangibles" que establece los lineamientos para el reconocimiento contable de los activos intangible, así como su baja por disposición, el reconocimiento de la utilidad y presentación en los estados financieros.

f) CONSECUENCIAS FISCALES DE LA TRANSACCIÓN

Salvo por aquellos impuestos que resulten aplicables en términos de la legislación aplicable, la Emisora determinó que la Operación no se encuentra sujeta al Impuesto al Valor Agregado (IVA) por tratarse de una enajenación al extranjero. Con relación al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR), se determinará considerando las disposiciones fiscales vigentes.

4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

Este resumen no pretende cubrir de manera exhaustiva toda la información acerca de Hoteles City Express, por lo que se complementa con la información contenida en el reporte anual de Hoteles City Express, mismo que se encuentra disponible en la página de internet de Hoteles City Express www.cityexpress.com, y en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx.

a) HOTELES CITY EXPRESS, S.A.B. DE C.V.

Nombre de la Emisora

Hoteles City Express, S.A.B. de C.V.

Descripción del Negocio

Hoteles City Express considera que es la cadena de hoteles del segmento de servicios limitados líder y de mayor crecimiento en México en términos de número de hoteles, número de habitaciones, presencia geográfica, participación de mercado e ingresos. Hoteles City Express se especializa en ofrecer alojamiento de alta calidad, cómodo y seguro, a precios accesibles a través de una cadena de hoteles de servicios limitados orientados tanto a los viajeros de negocios como los huéspedes de placer de origen principalmente nacional.

Asimismo, y en menor medida, Hoteles City Express ofrece también hospedaje a viajeros nacionales y extranjeros que buscan alojamiento temporal por motivos de placer y actividades de turismo.

La Sociedad desarrolla su operación a través de una plataforma de negocio integral de hospedaje que lleva a cabo el desarrollo, la adquisición selectiva, la administración y el otorgamiento de franquicias de hoteles en los segmentos principalmente económico y budget los cuales se encuentran principalmente en México. La Sociedad considera que su enfoque en los viajeros de negocio y de placer de origen nacional que buscan alojamiento a precios accesibles, la distingue de sus principales competidores y le otorga una ventaja competitiva al permitirle especializarse en un mercado que, en su opinión, se encuentra altamente fragmentado y desatendido por las principales empresas hoteleras nacionales e internacionales. Hoteles City Express busca implementar las mejores prácticas internacionales en hotelería, en un modelo de negocio eficiente y flexible, permitiéndole ofrecer altos niveles de calidad y valor que la distinguen dentro de su nicho de mercado.

Para mayor información y para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección "La Emisora- Descripción del Negocio" del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 28 de abril de 2022 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y la Emisora en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.cityexpress.com

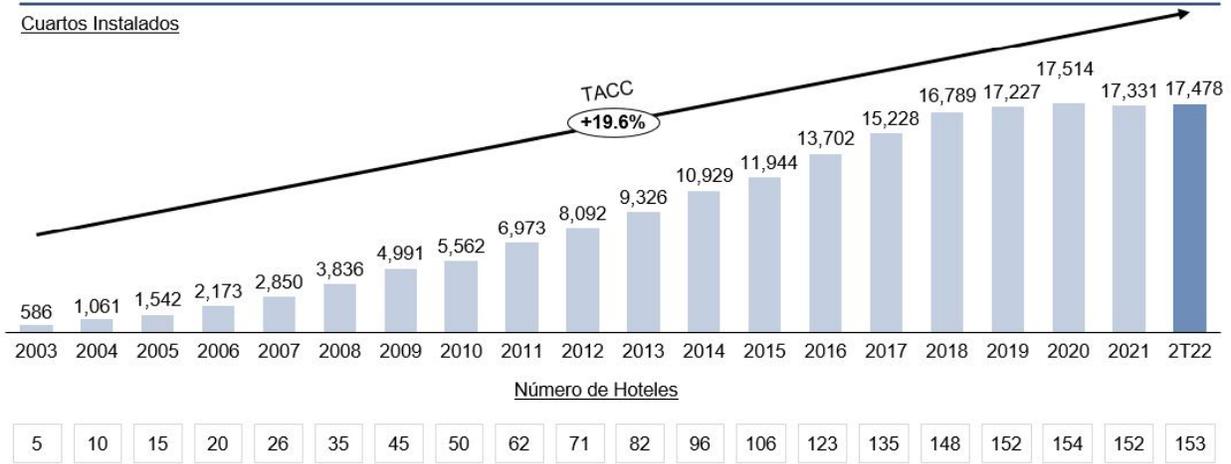
Descripción de la Evolución que ha tenido la Emisora, poniendo énfasis en los eventos del primer semestre de 2022

Desde la apertura de su primer hotel en 2003 y al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha crecido, en número de cuartos, a una tasa anual compuesta del 19.6%, lo que equivale a la puesta en operación de un nuevo hotel cada 6.5 semanas en promedio. Al 30 de junio de 2022, la Sociedad operaba 153 hoteles y 17,478 habitaciones, colocándola en México como la tercera cadena hotelera más grande, el segundo operador de hoteles y la mayor operadora de hoteles de servicios limitados en los segmentos económico y budget en términos de número de hoteles y habitaciones. Adicionalmente, Hoteles City Express es una de las cadenas hoteleras de mayor crecimiento en México.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento histórico de la Sociedad en términos de número de hoteles y de capacidad de alojamiento desde el primer año de operación de la Sociedad:

Crecimiento Histórico de la Cadena

Cuartos Instalados



Para mayor información y para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Presentación Corporativa de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2022, misma que fue presentada el 20 de julio de 2022 y que está disponible en la página de Internet de la Emisora en la siguiente dirección: www.cityexpress.com/inversionistas

Estructura de Capital

A la fecha del presente Folleto, el capital social de HCE asciende a 556,824,285 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad, mismas que se dividen en **(i)** 300 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, y **(ii)** 556,823,985 acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad; de las cuales 144,497,023 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, serie única, representativas de la parte variable, se mantienen suscritas en la tesorería de la Sociedad y 4,777,207 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, serie única, representativas de la parte variable, se encuentran en tenencia propia de la Sociedad por haber sido adquiridas con cargo al capital contable a través del fondo de recompra de la Sociedad.

Para mayor información y para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección “La Emisora- Acciones Representativas del Capital Social” y “Mercado de Capitales” del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 28 de abril de 2022 y que está disponible en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y la Emisora en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.cityexpress.com

Existencia de Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el último reporte anual

No ha habido cambios significativos en los estados financieros de la Emisora desde el 31 de diciembre de 2021 y según los mismos se incluyen en el Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

b) MARRIOTT INTERNATIONAL, INC.

La información de Marriott que se contiene en este Folleto Informativo (incluyendo, sin limitación, la contenida en esta Sección, tiene como fuente única la información pública disponible en página de internet de Marriott (<https://marriott.gcs-web.com>), la que podrán consultar para efectos de obtener más información en este respecto, en el entendido que la información contenida en dicha página, no se incorpora por referencia ni se considera parte del presente Folleto Informativo. Por lo anterior y para evitar ambigüedades, (i) Hoteles City Express no preparó, revisó o acordó de manera alguna la información ahí contenida y (ii) Hoteles City Express no asume responsabilidad alguna por la información contenida ahí o, en su caso, omitida.

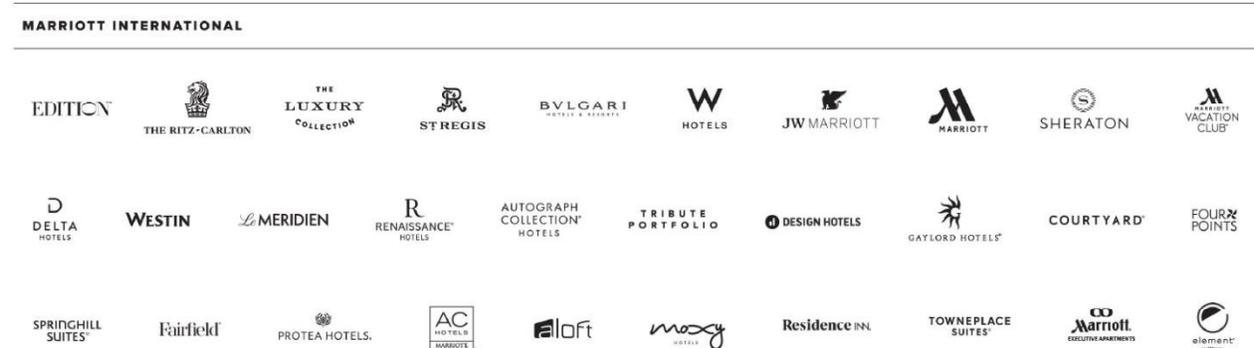
Nombre

Marriott International, Inc.

Descripción del Negocio y Descripción de la Evolución que ha tenido Marriott, poniendo énfasis en los eventos del último año

Según el último reporte anual de Marriott, publicado en <https://marriott.gcs-web.com>, Marriott es un operador mundial, franquiciante y licenciante de hoteles, propiedades residenciales y de tiempo compartido en todo el mundo, bajo marcas diversas, para mayor detalle sobre el negocio y evolución de Marriott, agradeceremos que revisen dicha página de Internet, en el entendido que la información siguiente es un resumen en español de ésta, por lo que podría haber algunas inconsistencias con el original:

La siguiente tabla muestra la cartera de marcas de Marriott a finales de 2021.



A finales de 2021, Marriott contaba con 2,007 inmuebles administrados por la compañía (568,864 habitaciones), que incluían inmuebles bajo contratos de administración o arrendamiento a largo plazo con los propietarios (los contratos de administración y arrendamiento, conjuntamente, los "Contratos de Operación") e inmuebles de propiedad de Marriott. Esto no incluye las comunidades residenciales de marca, respecto de las cuales Marriott administra la asociación de propietarios relacionada.

Las condiciones de los convenios de administración de Marriott varían, pero Marriott obtiene una comisión de administración que suele estar compuesta por una comisión de administración básica, que es un porcentaje de los ingresos del hotel, y una comisión de administración por incentivos, que se basa en las ganancias del hotel. Los convenios de administración de Marriott también suelen incluir el reembolso de los costos de operación (tanto directos como indirectos). Estos convenios suelen tener una duración inicial de entre 15 y 30 años, con opciones de renovación de hasta 10 o más años adicionales. Sus contratos de arrendamiento también varían, pero pueden incluir alquileres anuales fijos más alquileres adicionales

basados en un porcentaje específico de los ingresos anuales que superen una cantidad fija. Muchos de los Contratos de Operación de Marriott están subordinados a hipotecas u otros gravámenes que garantizan el endeudamiento de los propietarios. Muchos de los Contratos de Operación de Marriott también permiten a los propietarios rescindir el convenio si Marriott no cumple ciertas métricas de rendimiento, los rendimientos financieros no alcanzan los niveles definidos durante un período de tiempo y no se han subsanado esas deficiencias. En determinadas circunstancias, algunos de los convenios de administración de Marriott permiten a los propietarios convertir las propiedades operadas por la empresa en propiedades franquiciadas bajo las marcas de Marriott.

En el caso de los establecimientos de alojamiento que se gestionan por Marriott, generalmente Marriott se encarga de contratar, formar y supervisar a los gerentes y empleados necesarios para el funcionamiento de los establecimientos y de comprar los suministros, y los propietarios deben reembolsar a Marriott esos gastos. Marriott proporciona programas y servicios centralizados, tales como el programa de recompensas de Marriott (*Bonvoy*), las reservas y el marketing, así como diversos servicios de contabilidad y procesamiento de datos, y los propietarios también están obligados a reembolsar esos costos.

Adicionalmente, Marriott tiene convenios de franquicia y licencia que permiten a los propietarios y operadores de hoteles utilizar muchas de sus marcas y sistemas de alojamiento. En virtud de los acuerdos de franquicia hotelera de Marriott, generalmente Marriott recibe una comisión de solicitud inicial y regalías continuas, que suelen oscilar entre el cuatro y el siete por ciento de los ingresos por habitaciones para todas las marcas, más el dos o el tres por ciento de los ingresos por alimentos y bebidas para determinadas marcas de servicio completo. Los franquiciados contribuyen a los programas y servicios centralizados de Marriott tales como el programa de recompensas de Marriott (*Bonvoy*), las reservas y el marketing.

A finales de 2021, Marriott contaba con 5,880 propiedades franquiciadas y licenciadas (900,437 habitaciones).

Adicionalmente, Marriott utiliza o concede licencias respecto de sus marcas para la venta de inmuebles residenciales, a menudo junto con el desarrollo de hoteles, y recibe honorarios o regalías marcarias por las ventas de dichos inmuebles residenciales de marca por otras personas. Los terceros propietarios suelen construir y vender residencias con cantidades limitadas, si es que hay alguna, del capital de Marriott en riesgo. Marriott ha utilizado o concedido licencias de las marcas JW Marriott, The Ritz-Carlton, Ritz-Carlton Reserve, W, The Luxury Collection, St. Regis, EDITION, Bvlgari, Renaissance, Le Méridien, Marriott, Sheraton Westin, Four Points, Delta Hotels y Autograph Collection para la venta de inmuebles residenciales.

A finales de 2021, Marriott contaba con 102 comunidades residenciales de marca (9,878 habitaciones). Marriott cree que su cartera de marcas ofrece la gama más atractiva de marcas y hoteles en la hostelería. Sus marcas se clasifican por estilo de oferta: Clásica y Distintiva. Las marcas Clásicas ofrecen una hospitalidad consagrada para el viajero moderno, y las marcas Distintivas ofrecen experiencias memorables con una perspectiva única, cada una de las cuales son agrupadas por Marriott en tres niveles de calidad: *Luxury, Premium y Select*.

Para mayor información en relación con el contenido de esta Sección, remitimos a la información contenida en el reporte anual de Marriott publicado en <https://marriott.gcs-web.com>, respecto del año concluido el 31 de diciembre de 2021, en el entendido que la información contenida en dicha página, no se incorpora por referencia ni se considera parte del presente Folleto Informativo.

Estructura de Capital

De conformidad con el reporte anual de Marriott, al 8 de febrero de 2022, Marriott tenía 326,311,111 acciones ordinarias de la Clase A en circulación detentadas por 33,148 accionistas registrados. Las acciones se comercian en Nasdaq Global Select Market, bajo la clave de pizarra "MAR".

Para mayor información y para efectos de la presente Sección, podrán consultar el reporte anual de Marriott publicado en <https://marriott.gcs-web.com> respecto del año concluido el 31 de diciembre de 2021, en el entendido que la información contenida en dicha página, no se incorpora por referencia ni se considera parte del presente Folleto Informativo.

Existencia de Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el último reporte anual

Hasta donde es de conocimiento de HCE y de conformidad con la información públicamente disponible de Marriott, no ha habido cambios significativos en los estados financieros de Marriott desde el 31 de diciembre de 2021 y según los mismos se incluyen en el reporte anual de Marriott publicado en <https://marriott.gcs-web.com> por el año concluido el 31 de diciembre de 2021, en el entendido que la información contenida en dicha página, no se incorpora por referencia ni se considera parte del presente Folleto Informativo, y que, por otra parte Marriott podría haber publicado información sobre sus resultados financieros después del 31 de diciembre de 2021 que podría ser sustancial o material.

5. FACTORES DE RIESGO

La Emisora ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Reestructuración Societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de las acciones representativas del capital social de Hoteles City Express. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de Hoteles City Express y la industria reflejados en el Reporte Anual de Hoteles City Express que se encuentra a disposición en su página electrónica en www.cityexpress.com y en la BMV en www.bmv.com.mx. Finalmente, cabe la posibilidad de que las operaciones de Hoteles City Express se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no considera significativos.

La Reestructuración Societaria propuesta podría afectar el precio de la acción de Hoteles City Express.

Como consecuencia de la Reestructuración Societaria que se pretende realizar y que se describe en el presente Folleto Informativo, Hoteles City Express llevará a cabo, al cierre de la Operación, la Venta de las Marcas Hoteles City y asumirá ciertos Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas, lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de Hoteles City Express.

Aprobación de COFECE de la Venta de la Marca Hoteles City Express.

Como condición para llevar a cabo la Venta de las Marcas Hoteles City, la Emisora y Marriott deberán obtener la aprobación por parte de la COFECE en los términos establecidos en la regulación aplicable. Los procesos para la obtención de la aprobación por parte de COFECE serán iniciados a la brevedad y la COFECE, como autoridad reguladora de la competencia económica en México, resolverá, según lo considere pertinente, sobre la Operación.

Periodo de transición en la operación de los hoteles de Hoteles City Express.

Dentro de los Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica, se contemplan diversos periodos de transición y planes para la operación y curva de aprendizaje de nuevos sistemas tecnológicos y de operación de Hoteles City Express, tras el cierre de la Operación. Dentro de dicho periodo, HCE llevará a cabo la revisión de sus sistemas y sus protecciones tecnológicas para efectos de que los mismos cumplan con los parámetros y estándares del nuevo franquiciante, por lo anterior, en la medida en que, como resultado del análisis se requiera llevar a cabo la actualización de los sistemas, ello podría representar gastos adicionales a los previstos actualmente por la Emisora.

Igualmente, el periodo de transición también incluirá la homologación de nuevas conexiones tecnológicas, nuevos sistemas de reservación, y la integración de la nueva cultura comercial y operativa entre la Emisora y Marriott, todo lo cual, podría ocasionar retrasos en la atención del cliente o la prestación de los servicios, así como ajustes a los términos conforme a los cuales HCITY llevará a cabo la operación de cada uno de los hoteles, lo cual podría representar gastos adicionales a los previstos actualmente por la Emisora o pérdidas en los ingresos estimados por la Emisora. Todo lo anterior, podría repercutir los estados financieros de la Emisora y, eventualmente, en el precio de mercado de las acciones de Hoteles City Express.

La industria hotelera es sumamente competitiva

La industria hotelera es sumamente competitiva. La Operación, una vez consumada, podrá tener efectos en la percepción comercial de las Marcas Hoteles City y en la operación de cada uno de los hoteles que operan bajo las Marcas Hoteles City. Como resultado de ello, la Emisora, puede enfrentarse a competencia por parte de otros participantes en el mercado en los segmentos y regiones en los que opera. Igualmente, es posible que las preferencias de los clientes cambien como resultado de la Operación. Cualquiera de estos

factores podría tener un efecto adverso en la competitividad, los resultados de operación y la situación financiera de la Sociedad.

6. **INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

El propósito de esta sección es presentar los estados consolidados de posición financiera proforma no auditados de Hoteles City Express al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. Dicha información se presenta y deberá ser analizada en conjunto con la demás información contenida en esta declaración.

Información General

Los estados consolidados de posición financiera proforma no auditados y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados que se acompañan, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de HCE, las cuales están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

La información financiera consolidada proforma ha sido compilada por la Sociedad para ilustrar el impacto derivado de las transacciones en la posición financiera consolidada y en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales de la Sociedad, como si dichas operaciones hubieran tenido lugar el 1 de enero de 2022 con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2022 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el período de 6 meses terminado en esa fecha; y al 1 de enero de 2021, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 31 de diciembre de 2021 y a los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

La Operación se notificará y entrará al proceso de revisión y autorización por parte de la COFECE, que tiene a su cargo vigilar, promover y garantizar la libre competencia y concurrencia en el mercado de México. Por lo cual dichos estados financieros proforma pudieran cambiar si la COFECE requiere alguna modificación a la Operación

La información financiera combinada y condensada proforma no auditada antes mencionada fue preparada de la siguiente manera:

- (1) El estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 30 de junio de 2022 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados del 1 de enero al 30 de junio de 2022 y 2021, han sido preparados por la Sociedad utilizando como base sus políticas contables, las cuales están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Y el estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 31 de diciembre de 2021 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron preparados de acuerdo con IFRS.
- (2) La información financiera que la Emisora utilizó para compilar los estados consolidados de posición financiera proformas no auditados al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2022 y 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue obtenida de:
 - a. al 30 de junio de 2022, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2022 y el estado consolidado de resultados y otros

resultados integrales proforma por el período de 6 meses terminado en esa fecha, sobre los que no se ha publicado un informe de auditoría; al 31 de diciembre de 2021, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2021 y al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma por el año terminado en esa fecha, sobre los que se publicó un informe de auditoría el 7 de abril de 2022; y

- b. al 30 de junio de 2021 con respecto al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, sobre los que no se ha publicado un informe de auditoría.

- (3) Los estados consolidados de posición financiera proforma no auditados de Hoteles City Express al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, fueron preparados por la administración de Hoteles City Express, y revisados por sus contadores públicos independientes, la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited).

Para mayor información, favor de consultar los estados financieros consolidados proforma no auditados de Hoteles City Express, así como las notas de los mismo, los cuales se encuentran en los Anexos del presente Folleto Informativo e incluye el informe de aseguramiento de los Contadores Públicos Independientes emitido el 14 de octubre 2022.

Información Financiera Seleccionada

Estado consolidado de posición financiera proforma no auditado

Al 30 de junio de 2022

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	30 de junio de 2022	Ajustes proforma Nota 4 de los EEFF	30 de junio de 2022 proforma
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 956,361	\$ 1,085,702	\$ 2,042,063
Cuentas por cobrar – Neto	213,422	(51,376)	162,046
Impuestos por recuperar	309,715	(17,029)	292,686
Pagos anticipados	91,868	-	91,868
Instrumentos financieros derivados	1,323	-	1,323
Activos mantenidos para su venta	114,673	-	114,673
Total de activo circulante	1,687,362	1,017,297	2,704,659
Activo a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	11,661,547	-	11,661,547
Derecho de uso por arrendamiento	267,883	-	267,883
Inversión en asociada	36,603	-	36,603
Impuestos a la utilidad diferidos	254,880	-	254,880
Otros activos	68,696	-	68,696
Instrumentos financieros derivados	72,309	-	72,309
Depósitos en garantía	2,898	-	2,898
Total de activo a largo plazo	12,364,816	-	12,364,816
Total de activos	\$ 14,052,178	\$ 1,017,297	\$ 15,069,475
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 326,624	\$ -	\$ 326,624

Cuentas por pagar a proveedores	71,708	66,834	138,542
Otros impuestos y gastos acumulados	291,619	-	291,619
Impuestos a la utilidad por pagar	19,878	257,903	277,781
Beneficios a los empleados	22,714	37,138	59,852
Pasivo por derechos de uso	<u>48,654</u>	-	<u>48,654</u>
Total de pasivo circulante	<u>781,197</u>	<u>361,875</u>	<u>1,143,072</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	5,219,004	(800,000)	4,419,004
Pasivos contractuales	24,334	(24,334)	-
Otros pasivos	351,948	-	351,948
Beneficios a los empleados	4,522	-	4,522
Impuestos a la utilidad diferidos	63,670	-	63,670
Pasivo por derechos de uso	<u>303,217</u>	-	<u>303,217</u>
Total de pasivo a largo plazo	<u>5,966,695</u>	<u>(824,334)</u>	<u>5,142,361</u>
Total de pasivo	<u>6,747,892</u>	<u>(462,459)</u>	<u>6,285,433</u>
Capital contable:			
Capital social	6,187,355	-	6,187,355
Utilidades retenidas	321,852	1,479,756	1,801,608
Otros resultados integrales	<u>(287,592)</u>	-	<u>(287,592)</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora	6,221,615	1,479,756	7,701,371
Participación no controladora	<u>1,082,671</u>	-	<u>1,082,671</u>
Total de capital contable	<u>7,304,286</u>	<u>1,479,756</u>	<u>8,784,042</u>
Total pasivos y capital contable	<u>\$ 14,052,178</u>	<u>\$ 1,017,297</u>	<u>\$ 15,069,475</u>

**Estado consolidado de posición financiera proforma no auditado
Al 31 de diciembre de 2021
(En miles de pesos mexicanos)**

Activo	31 de diciembre de 2021	Ajustes proforma Nota 4 de los EEFF	31 de diciembre de 2021 proforma
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 989,951	\$ 1,080,846	\$ 2,070,797
Cuentas por cobrar – Neto	142,759	(31,319)	111,440
Impuestos por recuperar	372,583	384	372,967
Pagos anticipados	74,164	-	74,164
Instrumentos financieros derivados	302	-	302
Activos mantenidos para su venta	<u>335,363</u>	-	<u>335,363</u>
Total de activo circulante	1,915,122	1,049,911	2,965,033
Activo a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	12,048,264	-	12,048,264
Derecho de uso por arrendamiento	288,426	-	288,426
Inversión en asociada	36,603	-	36,603
Impuestos a la utilidad diferidos	264,241	-	264,241
Otros activos	70,935	-	70,935
Instrumentos financieros derivados	39,005	-	39,005
Depósitos en garantía	<u>2,772</u>	-	<u>2,772</u>
Total de activo a largo plazo	<u>12,750,246</u>	-	<u>12,750,246</u>
Total de activos	<u>\$ 14,665,368</u>	<u>\$ 1,049,911</u>	<u>\$ 15,715,279</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 391,093	\$ -	\$ 391,093
Cuentas por pagar a proveedores	108,712	95,349	204,061
Otros impuestos y gastos acumulados	240,446	-	240,446
Impuestos a la utilidad por pagar	41,472	307,438	348,910
Instrumentos financieros derivados	562	-	562

Beneficios a los empleados	36,716	23,399	60,115
Pasivo por derechos de uso	<u>47,087</u>	-	<u>47,087</u>
Total de pasivo circulante	866,088	426,186	1,292,274
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	5,544,520	(800,000)	4,744,520
Instrumentos financieros derivados	6,997	-	6,997
Pasivos contractuales	20,204	(20,204)	-
Otros pasivos	343,176	-	343,176
Beneficios a los empleados	4,928	-	4,928
Impuestos a la utilidad diferidos	69,490	-	69,490
Pasivo por derechos de uso	<u>328,328</u>	-	<u>328,328</u>
Total de pasivo a largo plazo	<u>6,317,643</u>	<u>(820,204)</u>	<u>5,497,439</u>
Total de pasivo	<u>7,183,731</u>	<u>(394,018)</u>	<u>6,789,713</u>
Capital contable:			
Capital social	6,177,258	-	6,177,258
Utilidades retenidas	363,558	1,443,929	1,807,487
Otros resultados integrales	<u>(234,448)</u>	-	<u>(234,448)</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora	6,306,368	1,443,929	7,750,297
Participación no controladora	<u>1,175,269</u>	-	<u>1,175,269</u>
Total de capital contable	<u>7,481,637</u>	<u>1,443,929</u>	<u>8,925,566</u>
Total pasivos y capital contable	<u>\$ 14,665,368</u>	<u>\$ 1,049,911</u>	<u>\$ 15,715,279</u>

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado
Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022
(En miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2022	Ajustes proforma Nota 4 de los EEFF	30 de junio de 2022 proforma
Ingresos por operación hotelera	\$ 1,326,065	\$ 4,759	\$ 1,330,824
Ingresos por administración a terceros	<u>78,669</u>	<u>(51,376)</u>	<u>27,293</u>
Ingresos totales	1,404,734	(46,617)	1,358,117
Costos y gastos de operación hotelera	809,482	86,141	895,623
Gastos de administración y ventas	234,736	(262)	234,474
Depreciación	<u>252,530</u>	-	<u>252,530</u>
Costos y gastos	1,296,748	85,879	1,382,627
Gastos por apertura de hoteles	421	-	421
Ganancia en venta de marcas	-	<u>1,867,600</u>	<u>1,867,600</u>
Utilidad de operación consolidada	<u>107,565</u>	<u>1,735,104</u>	<u>1,842,669</u>
Gasto por intereses	(315,873)	40,292	(275,581)
Ingreso por intereses	27,414	38,337	65,751
Pérdida cambiaria, neta	(19,189)	-	(19,189)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	<u>42,615</u>	-	<u>42,615</u>
	<u>(265,033)</u>	<u>78,629</u>	<u>(186,404)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(157,468)	1,813,733	1,656,265
Impuestos a la utilidad	<u>3,165</u>	<u>333,977</u>	<u>337,142</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del período	(160,633)	1,479,756	1,319,123
Ganancia por operaciones discontinuas	<u>84,390</u>	-	<u>84,390</u>
(Pérdida) utilidad después de operaciones discontinuas del período	(76,243)	1,479,756	1,403,513
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(51,782)	-	(51,782)

Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad	<u>(1,362)</u>	<u>-</u>	<u>(1,362)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	<u>(53,144)</u>	<u>-</u>	<u>(53,144)</u>
Resultado integral del período	<u>\$ (129,387)</u>	<u>\$ 1,479,756</u>	<u>\$ 1,350,369</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del período atribuible a:			
Participación controladora	\$ (41,711)	\$ 1,479,756	\$ 1,438,045
Participación no controladora	<u>(34,532)</u>	<u>-</u>	<u>(34,532)</u>
	<u>\$ (76,243)</u>	<u>\$ 1,479,756</u>	<u>\$ 1,403,513</u>
Resultado integral consolidado del período atribuible a:			
Participación controladora	\$ (94,855)	\$ 1,479,756	\$ 1,384,901
Participación no controladora	<u>(34,532)</u>	<u>-</u>	<u>(34,532)</u>
	<u>\$ (129,387)</u>	<u>\$ 1,479,756</u>	<u>\$ 1,350,369</u>

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2021	Ajustes proforma Nota 4 de los EEFF	31 de diciembre de 2021 proforma
Ingresos por operación hotelera	\$ 2,152,295	\$ 8,142	\$ 2,160,437
Ingresos por administración a terceros	<u>121,506</u>	<u>(78,726)</u>	<u>42,780</u>
Ingresos totales	2,273,801	(70,584)	2,203,217
Costos y gastos de operación hotelera	1,401,266	127,648	1,528,914
Gastos de administración y ventas	416,896	(52,178)	364,718
Depreciación	<u>502,205</u>	<u>-</u>	<u>502,205</u>
Costos y gastos	2,320,367	75,470	2,395,837
Gastos por apertura de hoteles	3,385	-	3,385
Ganancia en venta de marcas	<u>-</u>	<u>1,867,600</u>	<u>1,867,600</u>
(Pérdida) utilidad de operación consolidada	<u>(49,951)</u>	<u>1,721,546</u>	<u>1,671,595</u>
Gasto por intereses	(564,413)	63,008	(501,405)
Ingreso por intereses	27,398	42,923	70,321
Pérdida cambiaria, neta	(26,469)	-	(26,469)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	<u>131,656</u>	<u>-</u>	<u>131,656</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(431,828)</u>	<u>105,931</u>	<u>(325,897)</u>
	(481,779)	1,827,477	1,345,698
Impuestos a la utilidad (beneficio)	<u>(43,558)</u>	<u>383,548</u>	<u>339,990</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	<u>(438,221)</u>	<u>1,443,929</u>	<u>1,005,708</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(111,591)	-	(111,591)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad	(6,817)	-	(6,817)
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados - neto de impuesto a la utilidad	<u>75</u>	<u>-</u>	<u>75</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	<u>(118,333)</u>	<u>-</u>	<u>(118,333)</u>
Resultado integral del año	<u>\$ (556,554)</u>	<u>\$ 1,443,929</u>	<u>\$ 887,375</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora	\$ (396,345)	\$ 1,443,929	\$ 1,047,584
Participación no controladora	<u>(41,876)</u>	<u>-</u>	<u>(41,876)</u>
	<u>\$ (438,221)</u>	<u>\$ 1,443,929</u>	<u>\$ 1,005,708</u>

Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora	\$ (514,678)	\$ 1,443,929	\$ 929,251
Participación no controladora	<u>(41,876)</u>	<u>-</u>	<u>(41,876)</u>
	<u>\$ (556,554)</u>	<u>\$ 1,443,929</u>	<u>\$ 887,375</u>

**Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma
Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2021
(En miles de pesos mexicanos)**

	30 de junio de 2021	Ajustes proforma Nota 4 de los EEFF	30 de junio de 2021 proforma
Ingresos por operación hotelera	\$ 860,952	\$ 3,531	\$ 864,483
Ingresos por administración a terceros	<u>48,864</u>	<u>(30,063)</u>	<u>18,801</u>
Ingresos totales	909,816	(26,532)	883,284
Costos y gastos de operación hotelera	611,454	56,912	668,366
Gastos de administración y ventas	189,229	6,269	195,498
Depreciación	<u>238,448</u>	<u>-</u>	<u>238,448</u>
Costos y gastos	1,039,131	63,181	1,102,312
Gastos por apertura de hoteles	1,713	-	1,713
Ganancia en venta de marcas	<u>-</u>	<u>1,850,368</u>	<u>1,850,368</u>
(Pérdida) utilidad de operación consolidada	<u>(131,028)</u>	<u>1,760,655</u>	<u>1,629,627</u>
Gasto por intereses	(266,530)	22,958	(243,572)
Ingreso por intereses	12,529	25,010	37,539
Pérdida cambiaria, neta	(13,558)	-	(13,558)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	<u>67,686</u>	<u>-</u>	<u>67,686</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(330,901)</u>	<u>1,808,623</u>	<u>1,477,722</u>
Impuestos a la utilidad	<u>3,309</u>	<u>480,777</u>	<u>484,086</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo	<u>(334,210)</u>	<u>1,327,846</u>	<u>993,636</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(78,045)	-	(78,045)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad	<u>(4,330)</u>	<u>-</u>	<u>(4,330)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	<u>(82,375)</u>	<u>-</u>	<u>(82,375)</u>
Resultado integral del periodo	<u>\$ (416,585)</u>	<u>\$ 1,327,846</u>	<u>\$ 911,261</u>
Pérdida neta consolidada del periodo atribuible a:			
Participación controladora	\$ (293,266)	\$ 1,327,846	\$ 1,034,580
Participación no controladora	<u>(40,944)</u>	<u>-</u>	<u>(40,944)</u>
	<u>\$ (334,210)</u>	<u>\$ 1,327,846</u>	<u>\$ 993,636</u>
Resultado integral consolidado del periodo atribuible a:			
Participación controladora	\$ (375,641)	\$ 1,327,846	\$ 952,205
Participación no controladora	<u>(40,944)</u>	<u>-</u>	<u>(40,944)</u>
	<u>\$ (416,585)</u>	<u>\$ 1,327,846</u>	<u>\$ 911,261</u>

Para mayor información, favor de consultar los estados financieros consolidados proforma no auditados de Hoteles City Express, así como las notas de los mismo, los cuales se encuentran en los Anexos del presente Folleto Informativo e incluye el informe de aseguramiento del auditor independiente emitido el 14 de octubre 2022.

7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

La información y comentarios vertidos en esta sección, debe leerse en conjunto con el reporte anual y los reportes trimestrales de la Emisora y tienen como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

Las cifras contenidas en la presente sección se expresan en miles de Pesos.

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los resultados de operación y situación financiera proforma, que han sido determinados considerando los estados de situación financiera y los estados de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y por el periodo de 6 meses que terminó el 30 de junio de 2022.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Operación es reflejada, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo.

a) RESULTADOS DE OPERACIÓN

A continuación, se mencionan los comentarios que explican las principales variaciones en los rubros más relevantes de los Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos señalados.

Ingresos:

El incremento en ingresos por el periodo comparativo de junio 2022 y junio 2021 se debe principalmente a una mejor Tarifa Promedio Diaria ("ADR"), la cual presentó un incremento de 11.2% y la Tarifa Efectiva ("RevPAR") tuvo un incremento de 65.5%. La ocupación de la cadena se ubicó en 49.4%, la cual representa una variación favorable de 16.2% en relación al mismo periodo de 2021. Destacamos la solidez de los corredores de exportación en el norte del país y las zonas metropolitanas, que mostraron signos de recuperación gracias a un mayor movimiento de los grandes corporativos. Asimismo, el levantamiento de las restricciones permitió que se celebraran eventos que habían sido aplazados durante mucho tiempo, lo que impulsó la tarifa promedio al alza.

Al cierre de junio 2022, Hoteles City Express operaba 153 hoteles. Lo anterior no representa ningún cambio respecto al número de hoteles a junio del año anterior.

Los ingresos totales proforma al 31 de diciembre 2021 de la Entidad muestran una disminución neta de \$70.5 millones por ya no ser los propietarios de las Marcas.

Costos y Gastos:

Los Costos y Gastos Totales aumentaron 25.43% año contra año, al pasar de \$1,102 millones en el primer semestre 2021 a \$1,383 millones en el segundo semestre 2022. El incremento se debe principalmente al aumento en la ocupación y al pago de regalías y otros conceptos al nuevo propietario de las Marcas. Sin embargo, este incremento fue proporcionalmente menor al aumento en ingresos, dado que continuamos con los esfuerzos de contención de costos y gastos. Asimismo, hemos trabajado de la mano de nuestros proveedores y colaboradores con el fin de tomar las medidas pertinentes para optimizar nuestra estructura de costos y gastos.

Al 31 de diciembre de 2021 los costos y gastos muestran un incremento neto de \$75.4 millones básicamente por pagos de regalías y conceptos adicionales a los nuevos propietarios de las Marcas.

Utilidad de Operación:

La Utilidad de Operación a junio de 2022 fue de \$1,842 millones, en comparación con \$1,672 millones reportada en el 2T21. Esto debido a la recuperación paulatina que han tenido los ingresos, el apalancamiento operativo y la contención de costos.

La ganancia neta de la venta de la marca disminuida por el incremento en gastos y reducción de ingresos permiten mejorar la utilidad operativa al 31 de diciembre de 2021 en \$1,721 millones de pesos.

Resultado Integral de Financiamiento:

El Resultado Integral de Financiamiento aumentó a \$34.4 millones a junio 2022 en comparación a junio 2021, producto de pagos mayores de intereses por las obligaciones bancarias de la Compañía, el aumento en las tasas de interés de referencia y en menor parte por el resultado cambiario neto. El costo neto de financiamiento paso de \$243.5 millones en el segundo semestre de 2021 a \$275.5 millones en el segundo semestre 2022. El resultado cambiario neto a junio 2022 presentó una pérdida de \$19.1 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.

Al 31 de diciembre de 2021, la mejora en el resultado integral de financiamiento se origina por los intereses generados a favor por una mejor posición en Efectivo y Equivalentes, más el ahorro en el pago de intereses por el prepago de deuda, beneficiando el resultado integral de financiamiento por \$106 millones de pesos.

Utilidad Neta:

La Utilidad Neta a junio 2022 fue de \$1,403.5 millones, comparada con la de \$993.6 millones que se reportó en el mismo trimestre del año anterior, la utilidad del primer semestre incluye la ganancia neta en venta de hoteles en coinversión, la cual arrojó una utilidad de \$84.3 millones de pesos.

La utilidad neta al 31 de diciembre de 2021 muestra un incremento de \$1,443 millones de pesos netos, reducida por un impuesto del ejercicio de \$383.5 millones relativos a la ganancia en la venta de las Marcas.

b) SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Efectivo y Equivalentes de efectivo:

Al cierre de junio 2022, la Compañía contaba con \$2,042 millones en Efectivo y Equivalentes, que representa un incremento de 13.65% comparado al 30 de junio de 2021. Lo anterior debido principalmente al efecto neto por la venta de activos y los prepagos realizados al crédito sindicado.

Al 31 de diciembre de 2021 la posición en Efectivo y Equivalentes muestra un saldo incremental neto de 1,081 millones, básicamente como resultado de la ganancia en venta de las Marcas.

Activo Total:

El activo total consolidado proforma se encontraría en \$15,069 millones al 30 de junio de 2021 y en \$15,715 millones al 31 de diciembre de 2022 ya que durante el primer semestre 2022 la Compañía continuo con el reciclaje de activos, producto de lo cual se enajeno reserva territorial y hoteles que se tenían en coinversión.

Al 31 de diciembre 2021 el incremento en el activo total es principalmente resultado de una mejor posición en Efectivo y Equivalentes, producto de la ganancia en la enajenación de las Marcas

Pasivo Total:

El pasivo total consolidado proforma se ubicaría en \$6,285 millones al 30 de junio de 2022 y en \$6,790 al 31 de diciembre de 2021, conformado principalmente por deuda bancaria por \$4,746 millones y \$5,136 millones al cierre de junio 2022 y diciembre 2021 respectivamente. La deuda con instituciones financieras neta de intereses por pagar disminuyó 11.0% en comparación con el cierre de junio de 2021 y 6.5% contra diciembre 2021. De este monto, \$326.6 millones tienen vencimiento en los próximos 12 meses y \$153.9 millones se encuentran denominados en Moneda Extranjera.

Durante el primer semestre 2022, la Compañía realizó pagos de amortizaciones por \$399.1 millones que incluyen los prepagos realizados al crédito sindicado y el realizado por el banco ICBC para adherirse al crédito sindicado, lo cual lleva a un monto neto de \$111.1 millones.

Al 31 de diciembre de 2021 se muestra una reducción en la deuda bancaria a largo plazo de \$800 millones de peso, producto de un prepago que se realizaría utilizando los recursos que se generaron por la venta de las Marcas.

Capital Contable:

El capital contable consolidado proforma llegaría a \$8,784 millones al 30 de junio de 2022 y a \$8,926 millones al 31 de diciembre de 2021. Durante el 2T22 la Compañía no dispuso de su fondo de recompra de acciones, alineado con el objetivo de preservar liquidez durante el periodo.

El capital contable a diciembre de 2021 muestra una mejora originado por el incremento en la utilidad del año derivado principalmente de la ganancia en la venta de las Marcas

Para mayor información en relación con la información financiera de la Emisora, favor de consultar el reporte anual y reportes trimestrales de Hoteles City Express, mismo que contienen estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de la Emisora, mismos que se encuentran disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y la Emisora en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.cityexpress.com

8. DOCUMENTOS PÚBLICOS

De conformidad con la LMV y la Circular Única, Hoteles City Express presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de Hoteles City Express pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV, a través de su página electrónica www.bmv.com.mx. Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de Hoteles City Express. La información disponible en la página electrónica de Hoteles City Express no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora en el domicilio ubicado en Juan Salvador Agraz 69, Piso 12, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05348, Ciudad de México, a la atención del señor Héctor Vázquez, quien es vicepresidente de finanzas corporativas y encargado de la relación con los inversionistas de Hoteles City Express, con teléfono 52-49-80-50 y correo electrónico: hvazquez@hotelescity.com.

La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada ingresando a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas de internet www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y www.cityexpress.com

9. CONTRATOS RELEVANTES

Los términos y condiciones de la Operación fueron acordados precisamente el 18 de octubre de 2022, mediante la celebración del Contrato de Compraventa de Marcas Hoteles City.

Asimismo, los Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica serán implementados mediante la celebración de ciertos Acuerdos Comerciales de la Relación Estratégica (*comercial agreement*) y el contrato de franquicia, mismos que serán celebrados una vez que se cumplan las condiciones suspensivas a las que está sujeta la Operación.

Para un resumen de cada uno de los Documentos de la Operación, favor de consultar la Sección “**Información** Detallada sobre la Transacción” – Descripción Detallada de la Transacción” de este Folleto Informativo.

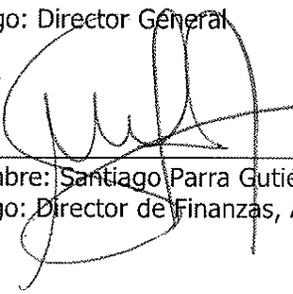
10. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Hoteles City Express contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,

L. BARRIOS

Nombre: Luis Eduardo Barrios Sánchez
Cargo: Director General



Nombre: Santiago Parra Gutiérrez
Cargo: Director de Finanzas, Administración y Jurídico

11. ANEXO

Informe de Aseguramiento del Contador Público Independiente de Hoteles City Express sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados.

Presentación a Inversionistas

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados
proforma no auditados al y por los
períodos de 6 meses terminados
el 30 de junio de 2022 y 2021, y
por el año terminado el 31 de
diciembre de 2021, e Informe de
aseguramiento de los contadores
públicos independientes del 14 de
octubre de 2022



Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Contenido	Página
Informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes	1
Estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 30 de junio de 2022	4
Estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 31 de diciembre de 2021	5
Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022	6
Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el año terminado el 31 de diciembre de 2021	7
Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2021	8
Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados	9



Informe de Aseguramiento de los contadores independientes sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados, incluida en un folleto informativo, al Consejo de Administración y Accionistas de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V.

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados de Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"). Los estados financieros consolidados proforma no auditados comprenden los estados consolidados de posición financiera proforma al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2022 y 2021 y el año terminado el 31 de diciembre de 2021, así como las notas relativas a dichos estados financieros proforma (colectivamente, "los estados financieros consolidados proforma no auditados"). Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración de la Entidad ha compilado los estados financieros consolidados proforma no auditados se describen en la Nota 3, *Bases de preparación de los estados financieros consolidados proforma no auditados*, de los mismos.

La información financiera consolidada proforma ha sido compilada por la Administración de la Entidad para ilustrar el impacto derivado de las transacciones descritas en la Nota 2 en la posición financiera consolidada y en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales de la Entidad, como si dichas operaciones hubieran tenido lugar el 1 de enero de 2022 con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2022 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el período de 6 meses terminado en esa fecha; y al 1 de enero de 2021, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 31 de diciembre de 2021 y a los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Como parte de este proceso, la información sobre la situación financiera consolidada y estados de resultados consolidados ha sido extraída por la Administración de la Entidad de los estados financieros de la sociedad como sigue:

- al 30 de junio de 2022, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2022 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma por el período de 6 meses terminado en esa fecha, sobre los que no se ha publicado un informe de auditoría;
- al 31 de diciembre de 2021, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2021 y al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma por el año terminado en esa fecha, sobre los que se publicó un informe de auditoría el 7 de abril de 2022;
- y
- al 30 de junio de 2021 con respecto al estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, sobre los que no se ha publicado un informe de auditoría.



Responsabilidades de la Administración de la Entidad sobre la información financiera consolidada proforma

La Administración de la Entidad es responsable de la compilación de la posición financiera consolidada proforma no auditada y los estados de resultados consolidados proforma no auditados, para la preparación de los estados financieros consolidados proforma no auditados, aplicando las bases de preparación descritas en la Nota 3 de los estados financieros consolidados proforma no auditados adjuntos.

Nuestra independencia como contadores públicos y el cumplimiento del control de calidad

Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores* ("Código de Ética del IESBA") y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestro trabajo de aseguramiento sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados de conformidad con el *Código de Ética* emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), los cuales han sido fundados en los principios de integridad, objetividad, confidencialidad, competencia, cuidado y diligencia profesional.

Hemos aplicado los requerimientos de la Norma Internacional de Control de Calidad ("NICC") 1, estableciendo y manteniendo un sistema de control de calidad que provea una seguridad razonable de cumplimiento con los estándares profesionales y requisitos regulatorios y legales.

Responsabilidad de los contadores públicos independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, por la Administración de la Entidad con base en los criterios descritos en las Notas 3 y 4 de dichos estados financieros consolidados proforma no auditados.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento ("ISAE", por sus siglas en inglés) 3420, *Trabajos de aseguramiento sobre la compilación de información financiera proforma incluida en un prospecto*, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento ("IAASB", por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración de la Entidad ha compilado, en todos los aspectos importantes, los estados financieros consolidados proforma no auditados adjuntos con base en la presentación descrita en las Notas 3 y 4.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o remitir algún informe u opinión sobre la información financiera consolidada histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados adjuntos, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera consolidada utilizada en la compilación de la información financiera de dichos estados financieros.

El propósito de los estados financieros consolidados proforma no auditados incluidos en la *Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria* relacionada con la venta de la titularidad de las marcas City Express, City Express Plus, City Express Junior, City Express Suites y City Centro, es únicamente el de ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa sobre la información financiera consolidada no ajustada de la Entidad como si la transacción se hubiera realizado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado actual de la transacción a las fechas y por los periodos mostrados hubiera sido como se han presentado en los estados financieros consolidados proforma no auditados.



Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera consolidada proforma ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra realizar procedimientos para evaluar si los criterios aplicables utilizados por la Administración de la Entidad en la compilación de la información financiera consolidada proforma provee una base razonable para la presentación de los efectos importantes directamente atribuibles al evento o transacción, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

- Los ajustes proforma relacionados proporcionan un efecto apropiado a esos criterios; y
- La información financiera consolidada proforma refleja la adecuada aplicación de los ajustes a la información financiera consolidada no ajustada.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, teniendo en cuenta su entendimiento sobre la Entidad, del evento o la transacción respecto de la información financiera proforma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada proforma.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados proforma no auditados adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases de preparación descritas en la Nota 3 de dichos estados financieros consolidados proforma no auditados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Manuel Nieblas Rodríguez
Ciudad de México

14 de octubre de 2022



Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estado consolidado de posición financiera proforma no auditado

Al 30 de junio de 2022

(En miles de pesos mexicanos)

Activo	30 de junio de 2022	Ajustes proforma Nota 4	30 de junio de 2022 proforma
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 956,361	\$ 1,085,702	\$ 2,042,063
Cuentas por cobrar – Neto	213,422	(51,376)	162,046
Impuestos por recuperar	309,715	(17,029)	292,686
Pagos anticipados	91,868	-	91,868
Instrumentos financieros derivados	1,323	-	1,323
Activos mantenidos para su venta	114,673	-	114,673
Total de activo circulante	1,687,362	1,017,297	2,704,659
Activo a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	11,661,547	-	11,661,547
Derecho de uso por arrendamiento	267,883	-	267,883
Inversión en asociada	36,603	-	36,603
Impuestos a la utilidad diferidos	254,880	-	254,880
Otros activos	68,696	-	68,696
Instrumentos financieros derivados	72,309	-	72,309
Depósitos en garantía	2,898	-	2,898
Total de activo a largo plazo	12,364,816	-	12,364,816
Total de activos	\$ 14,052,178	\$ 1,017,297	\$ 15,069,475
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 326,624	\$ -	\$ 326,624
Cuentas por pagar a proveedores	71,708	66,834	138,542
Otros impuestos y gastos acumulados	291,619	-	291,619
Impuestos a la utilidad por pagar	19,878	257,903	277,781
Beneficios a los empleados	22,714	37,138	59,852
Pasivo por derechos de uso	48,654	-	48,654
Total de pasivo circulante	781,197	361,875	1,143,072
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	5,219,004	(800,000)	4,419,004
Pasivos contractuales	24,334	(24,334)	-
Otros pasivos	351,948	-	351,948
Beneficios a los empleados	4,522	-	4,522
Impuestos a la utilidad diferidos	63,670	-	63,670
Pasivo por derechos de uso	303,217	-	303,217
Total de pasivo a largo plazo	5,966,695	(824,334)	5,142,361
Total de pasivo	6,747,892	(462,459)	6,285,433
Capital contable:			
Capital social	6,187,355	-	6,187,355
Utilidades retenidas	321,852	1,479,756	1,801,608
Otros resultados integrales	(287,592)	-	(287,592)
Capital contable atribuible a la participación controladora	6,221,615	1,479,756	7,701,371
Participación no controladora	1,082,671	-	1,082,671
Total de capital contable	7,304,286	1,479,756	8,784,042
Total pasivos y capital contable	\$ 14,052,178	\$ 1,017,297	\$ 15,069,475



Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estado consolidado de posición financiera proforma no auditado

Al 31 de diciembre de 2021
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	31 de diciembre de 2021	Ajustes proforma Nota 4	31 de diciembre de 2021 proforma
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 989,951	\$ 1,080,846	\$ 2,070,797
Cuentas por cobrar – Neto	142,759	(31,319)	111,440
Impuestos por recuperar	372,583	384	372,967
Pagos anticipados	74,164	-	74,164
Instrumentos financieros derivados	302	-	302
Activos mantenidos para su venta	335,363	-	335,363
Total de activo circulante	<u>1,915,122</u>	<u>1,049,911</u>	<u>2,965,033</u>
Activo a largo plazo:			
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras a propiedades arrendadas – Neto	12,048,264	-	12,048,264
Derecho de uso por arrendamiento	288,426	-	288,426
Inversión en asociada	36,603	-	36,603
Impuestos a la utilidad diferidos	264,241	-	264,241
Otros activos	70,935	-	70,935
Instrumentos financieros derivados	39,005	-	39,005
Depósitos en garantía	2,772	-	2,772
Total de activo a largo plazo	<u>12,750,246</u>	<u>-</u>	<u>12,750,246</u>
Total de activos	<u>\$ 14,665,368</u>	<u>\$ 1,049,911</u>	<u>\$ 15,715,279</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de los préstamos bancarios	\$ 391,093	\$ -	\$ 391,093
Cuentas por pagar a proveedores	108,712	95,349	204,061
Otros impuestos y gastos acumulados	240,446	-	240,446
Impuestos a la utilidad por pagar	41,472	307,438	348,910
Instrumentos financieros derivados	562	-	562
Beneficios a los empleados	36,716	23,399	60,115
Pasivo por derechos de uso	47,087	-	47,087
Total de pasivo circulante	<u>866,088</u>	<u>426,186</u>	<u>1,292,274</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos bancarios - excluyendo porción circulante	5,544,520	(800,000)	4,744,520
Instrumentos financieros derivados	6,997	-	6,997
Pasivos contractuales	20,204	(20,204)	-
Otros pasivos	343,176	-	343,176
Beneficios a los empleados	4,928	-	4,928
Impuestos a la utilidad diferidos	69,490	-	69,490
Pasivo por derechos de uso	328,328	-	328,328
Total de pasivo a largo plazo	<u>6,317,643</u>	<u>(820,204)</u>	<u>5,497,439</u>
Total de pasivo	<u>7,183,731</u>	<u>(394,018)</u>	<u>6,789,713</u>
Capital contable:			
Capital social	6,177,258	-	6,177,258
Utilidades retenidas	363,558	1,443,929	1,807,487
Otros resultados integrales	(234,448)	-	(234,448)
Capital contable atribuible a la participación controladora	6,306,368	1,443,929	7,750,297
Participación no controladora	1,175,269	-	1,175,269
Total de capital contable	<u>7,481,637</u>	<u>1,443,929</u>	<u>8,925,566</u>
Total pasivos y capital contable	<u>\$ 14,665,368</u>	<u>\$ 1,049,911</u>	<u>\$ 15,715,279</u>



Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022

(En miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2022	Ajustes proforma Nota 4	30 de junio de 2022 proforma
Ingresos por operación hotelera	\$ 1,326,065	\$ 4,759	\$ 1,330,824
Ingresos por administración a terceros	<u>78,669</u>	<u>(51,376)</u>	<u>27,293</u>
Ingresos totales	1,404,734	(46,617)	1,358,117
Costos y gastos de operación hotelera	809,482	86,141	895,623
Gastos de administración y ventas	234,736	(262)	234,474
Depreciación	<u>252,530</u>	<u>-</u>	<u>252,530</u>
Costos y gastos	1,296,748	85,879	1,382,627
Gastos por apertura de hoteles	421	-	421
Ganancia en venta de marcas	-	1,867,600	1,867,600
Utilidad de operación consolidada	<u>107,565</u>	<u>1,735,104</u>	<u>1,842,669</u>
Gasto por intereses	(315,873)	40,292	(275,581)
Ingreso por intereses	27,414	38,337	65,751
Pérdida cambiaria, neta	(19,189)	-	(19,189)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	<u>42,615</u>	<u>-</u>	<u>42,615</u>
	<u>(265,033)</u>	<u>78,629</u>	<u>(186,404)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(157,468)	1,813,733	1,656,265
Impuestos a la utilidad	<u>3,165</u>	<u>333,977</u>	<u>337,142</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del período	(160,633)	1,479,756	1,319,123
Ganancia por operaciones discontinuas	<u>84,390</u>	<u>-</u>	<u>84,390</u>
(Pérdida) utilidad después de operaciones discontinuas del período	(76,243)	1,479,756	1,403,513
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(51,782)	-	(51,782)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad	<u>(1,362)</u>	<u>-</u>	<u>(1,362)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	<u>(53,144)</u>	<u>-</u>	<u>(53,144)</u>
Resultado integral del período	<u>\$ (129,387)</u>	<u>\$ 1,479,756</u>	<u>\$ 1,350,369</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del período atribuible a:			
Participación controladora	\$ (41,711)	\$ 1,479,756	\$ 1,438,045
Participación no controladora	<u>(34,532)</u>	<u>-</u>	<u>(34,532)</u>
	<u>\$ (76,243)</u>	<u>\$ 1,479,756</u>	<u>\$ 1,403,513</u>
Resultado integral consolidado del período atribuible a:			
Participación controladora	\$ (94,855)	\$ 1,479,756	\$ 1,384,901
Participación no controladora	<u>(34,532)</u>	<u>-</u>	<u>(34,532)</u>
	<u>\$ (129,387)</u>	<u>\$ 1,479,756</u>	<u>\$ 1,350,369</u>



Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estado consolidado de resultados y otros resultados
integrales proforma no auditado

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de 2021	Ajustes proforma Nota 4	31 de diciembre de 2021 proforma
Ingresos por operación hotelera	\$ 2,152,295	\$ 8,142	\$ 2,160,437
Ingresos por administración a terceros	<u>121,506</u>	<u>(78,726)</u>	<u>42,780</u>
Ingresos totales	2,273,801	(70,584)	2,203,217
Costos y gastos de operación hotelera	1,401,266	127,648	1,528,914
Gastos de administración y ventas	416,896	(52,178)	364,718
Depreciación	<u>502,205</u>	<u>-</u>	<u>502,205</u>
Costos y gastos	2,320,367	75,470	2,395,837
Gastos por apertura de hoteles	3,385	-	3,385
Ganancia en venta de marcas	<u>-</u>	<u>1,867,600</u>	<u>1,867,600</u>
(Pérdida) utilidad de operación consolidada	<u>(49,951)</u>	<u>1,721,546</u>	<u>1,671,595</u>
Gasto por intereses	(564,413)	63,008	(501,405)
Ingreso por intereses	27,398	42,923	70,321
Pérdida cambiaria, neta	(26,469)	-	(26,469)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	<u>131,656</u>	<u>-</u>	<u>131,656</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(431,828)</u>	<u>105,931</u>	<u>(325,897)</u>
	(481,779)	1,827,477	1,345,698
Impuestos a la utilidad (beneficio)	<u>(43,558)</u>	<u>383,548</u>	<u>339,990</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	<u>(438,221)</u>	<u>1,443,929</u>	<u>1,005,708</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(111,591)	-	(111,591)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad	(6,817)	-	(6,817)
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad:			
Pérdidas y ganancias actuariales de beneficios a empleados - neto de impuesto a la utilidad	<u>75</u>	<u>-</u>	<u>75</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	<u>(118,333)</u>	<u>-</u>	<u>(118,333)</u>
Resultado integral del año	<u>\$ (556,554)</u>	<u>\$ 1,443,929</u>	<u>\$ 887,375</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año atribuible a:			
Participación controladora	\$ (396,345)	\$ 1,443,929	\$ 1,047,584
Participación no controladora	<u>(41,876)</u>	<u>-</u>	<u>(41,876)</u>
	<u>\$ (438,221)</u>	<u>\$ 1,443,929</u>	<u>\$ 1,005,708</u>
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora	\$ (514,678)	\$ 1,443,929	\$ 929,251
Participación no controladora	<u>(41,876)</u>	<u>-</u>	<u>(41,876)</u>
	<u>\$ (556,554)</u>	<u>\$ 1,443,929</u>	<u>\$ 887,375</u>



Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	30 de junio de 2021	Ajustes proforma Nota 4	30 de junio de 2021 proforma
Ingresos por operación hotelera	\$ 860,952	\$ 3,531	\$ 864,483
Ingresos por administración a terceros	48,864	(30,063)	18,801
Ingresos totales	<u>909,816</u>	<u>(26,532)</u>	<u>883,284</u>
Costos y gastos de operación hotelera	611,454	56,912	668,366
Gastos de administración y ventas	189,229	6,269	195,498
Depreciación	238,448	-	238,448
Costos y gastos	<u>1,039,131</u>	<u>63,181</u>	<u>1,102,312</u>
Gastos por apertura de hoteles	1,713	-	1,713
Ganancia en venta de marcas	-	1,850,368	1,850,368
(Pérdida) utilidad de operación consolidada	<u>(131,028)</u>	<u>1,760,655</u>	<u>1,629,627</u>
Gasto por intereses	(266,530)	22,958	(243,572)
Ingreso por intereses	12,529	25,010	37,539
Pérdida cambiaria, neta	(13,558)	-	(13,558)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	67,686	-	67,686
	<u>(199,873)</u>	<u>47,968</u>	<u>(151,905)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(330,901)	1,808,623	1,477,722
Impuestos a la utilidad	3,309	480,777	484,086
(Pérdida) utilidad neta consolidada del período	<u>(334,210)</u>	<u>1,327,846</u>	<u>993,636</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados en el futuro:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(78,045)	-	(78,045)
Efecto por valuación de instrumentos de cobertura, neto de impuesto a la utilidad	<u>(4,330)</u>	<u>-</u>	<u>(4,330)</u>
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad	<u>(82,375)</u>	<u>-</u>	<u>(82,375)</u>
Resultado integral del período	<u>\$ (416,585)</u>	<u>\$ 1,327,846</u>	<u>\$ 911,261</u>
Pérdida neta consolidada del período atribuible a:			
Participación controladora	\$ (293,266)	\$ 1,327,846	\$ 1,034,580
Participación no controladora	<u>(40,944)</u>	<u>-</u>	<u>(40,944)</u>
	<u>\$ (334,210)</u>	<u>\$ 1,327,846</u>	<u>\$ 993,636</u>
Resultado integral consolidado del período atribuible a:			
Participación controladora	\$ (375,641)	\$ 1,327,846	\$ 952,205
Participación no controladora	<u>(40,944)</u>	<u>-</u>	<u>(40,944)</u>
	<u>\$ (416,585)</u>	<u>\$ 1,327,846</u>	<u>\$ 911,261</u>



Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

**Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de seis meses que terminaron en 30 de junio de 2022 y 2021 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021
(En miles de pesos mexicanos salvo que se indique lo contrario)**

1. Actividades

Hoteles City Express, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad” o “HCE”), se dedican al desarrollo y operación de inmuebles para la hotelería, utilizando los nombres comerciales Hoteles City Express, City Express Suites, City Express Junior, City Express Plus y City Centro. Sus actividades comprenden la estructuración de proyectos hoteleros, supervisión del desarrollo de hoteles e inmuebles, administración, comercialización, franquiciamiento, mantenimiento, organización de bienes muebles e inmuebles en la industria hotelera, así como la contratación de personal o de terceros para el desarrollo de obras civiles, suministro de servicios técnicos, administrativos y/o especializados.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los cuartos operados conforme a los nombres comerciales de la Entidad ascendieron a 17,480 y 17,331, respectivamente; de los cuales, 4,624 y 4,139 correspondieron a hoteles en Administración y en Franquicia.

Una de las subsidiarias de la Entidad tiene celebrados contratos de servicios de dirección ejecutiva de proyectos de desarrollo, supervisión, administración y franquicia con todas las subsidiarias operadoras y propietarias de los hoteles, así como hoteles administrados a terceros. En relación con los contratos mencionados, dicha subsidiaria recibe honorarios fijos y otros variables, los cuales están basados en los montos de inversión asociados al desarrollo y puesta en marcha de las unidades hoteleras, así como en los ingresos de los hoteles, incentivos en relación con la utilidad de operación, por el uso de marca y del sistema de reservaciones.

La dirección de las oficinas corporativas de la Entidad y sus principales subsidiarias ubicadas en México es Juan Salvador Agraz #69 Piso 12 Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, 05348.

Evento relevante

COVID 19

Derivado de la pandemia COVID 19, se presentaron diferentes retos y desafíos para cada una de las regiones en las que la Entidad tiene presencia, afectando de forma importante su situación financiera y sus resultados operativos.

La Administración llevo a cabo una serie de análisis de cada región y plaza en la que opera, con el fin de cuidar la promesa de marca de todos los hoteles. Al hacer esto, identificó oportunidades de demanda en los diferentes segmentos de negocio, por lo que, la Entidad diversificó sus segmentos de mercado para incluir y fortalecer los que antes de la pandemia no eran su prioridad, como el turismo de fin de semana, placer, turismo médico y Pymes. Gracias a las estrategias llevadas a cabo para atraer mayor demanda en estos segmentos, se continúa mejorando las ocupaciones y tarifas de fines de semana y días festivos. Como referencia, los fines de semana muestran tarifas 6% mayores que el promedio de los días hábiles.



También es importante señalar que al 30 de junio de 2022 los principales indicadores, como son porcentaje de ocupación, tarifa efectiva e ingresos se encuentran prácticamente en niveles previos a la pandemia. Se continúan analizando diferentes alternativas de reciclaje de activos, ya que el énfasis puntual de la Administración se mantiene en des apalancar la posición financiera consolidada y preservar liquidez.

2. Descripción de la transacción

Compraventa de Activos

La transacción consiste en la venta de las Marcas City Express Hoteles, City Express Plus, City Express Junior, City Express Suites y City Centro (las “Marcas”), a favor de Marriott Worldwide Corporation y Marriott Switzerland Licensing Company S.a.r.l (conjuntamente, los “Compradores”) así como todo y cada uno de los derechos asociados a las mismas, incluyendo el logotipo, todos los derechos de propiedad intelectual, permisos, licencias, derechos de usos, rasgos característicos y nombre de dominio.

La contraprestación por la transacción de venta de las Marcas asciende a la cantidad de USD\$100,000,000 (cien millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), aproximadamente \$2,000,000.

El cierre de la transacción se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones normales para este tipo de operaciones, incluyendo, la autorización de por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”), por lo que se espera que la transacción se cierre durante el primer semestre del ejercicio 2023.

3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados proforma no auditados

a. *Base de presentación y tratamiento contable de la transacción*

Los estados consolidados de posición financiera proforma no auditados y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados que se acompañan, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de HCE, las cuales están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

La información financiera consolidada proforma ha sido compilada por la Administración de la Entidad para ilustrar el impacto derivado de las transacciones descritas en la Nota 2 en la posición financiera consolidada y en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales de la Entidad, como si dichas operaciones hubieran tenido lugar el 1 de enero de 2022 con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma al 30 de junio de 2022 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales proforma no auditado por el período de 6 meses terminado en esa fecha; y al 1 de enero de 2021, con respecto al estado consolidado de posición financiera proforma no auditado al 31 de diciembre de 2021 y a los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Los ajustes proforma determinados con base a lo arriba indicado y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y a los resultados consolidados históricos de la Entidad.

La información financiera proforma no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de HCE como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y posición financiera de HCE para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones y supuestos preliminares determinados por la Administración y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.



b. *Efectos fiscales de la transacción*

HCE determinó que la transacción no se encuentra sujeta al Impuesto al Valor Agregado (IVA) por tratarse de una enajenación al extranjero. Con relación al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR), se determinará considerando las disposiciones fiscales vigentes.

4. **Ajustes proforma**

Para presentar los efectos de la transacción que se describe en la Nota 2, en los estados financieros consolidados proforma no auditados, se aplicaron los siguientes ajustes a las cifras históricas de HCE:

a. *Ajustes a los estados consolidados de posición financiera proforma*

Mediante la transacción, HCE dispondrá de las marcas que representan activos intangibles no reconocidos por la Entidad, y que se incluyen en el estado consolidado de posición financiera proforma como si la transacción se hubiera consumado el 1 de enero de 2022 y 2021, como se detalla a continuación:

	30 de junio 2022	31 de diciembre 2021
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (i)	\$ 1,085,702	\$ 1,080,846
Cuentas por cobrar – Neto (ii)	(51,376)	(31,319)
Impuestos por recuperar (iii)	<u>(17,029)</u>	<u>384</u>
Total activos	<u>\$ 1,017,297</u>	<u>\$ 1,049,911</u>
Pasivo y capital contable		
Pasivo corto plazo:		
Cuentas por pagar a proveedores (iv)	\$ 66,834	\$ 95,349
Impuestos a la utilidad por pagar (v)	257,903	307,438
Beneficios a los empleados (vi)	<u>37,138</u>	<u>23,399</u>
	361,875	426,186
Pasivo a largo plazo		
Deuda a largo plazo (vii)	(800,000)	(800,000)
Pasivos contractuales (viii)	<u>(24,334)</u>	<u>(20,204)</u>
Total del pasivo	<u>(462,459)</u>	<u>(394,018)</u>
Total capital contable	<u>1,479,756</u>	<u>1,443,929</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 1,017,297</u>	<u>\$ 1,049,911</u>

- i. El ajuste corresponde al reconocimiento de los flujos provenientes de la venta de las Marcas menos los costos de la transacción, el pago anticipado de la deuda descrita en el numeral vii, los pagos del impuesto sobre la renta como resultado de la transacción y las salidas de flujos netos de efectivo como resultado de la reducción de los ingresos y el incremento en los costos y gastos operativos generados por la venta de las Marcas.
- ii. El ajuste corresponde a una disminución en los saldos por cobrar derivado de ingresos relacionados con el otorgamiento de franquicias, servicios de publicidad (de manera parcial), así como por conceptos de comisiones, reservaciones y el programa de lealtad, provenientes de hoteles propiedad de terceros, como resultado de la venta de las Marcas.



- iii. Ajuste correspondiente al Impuesto al Valor Agregado generado por costos erogados como resultado de la transacción.
- iv. El ajuste corresponde al incremento en los pasivos por el costo por uso de la franquicia, servicios de publicidad, comisiones a agencias, reservaciones y programas de lealtad de los hoteles propios pagaderos a los Compradores.
- v. Ajuste correspondiente al pasivo por Impuesto Sobre la Renta resultante de la acumulación de los ingresos derivados de la transacción neto de los costos deducibles relacionados y las pérdidas fiscales pendientes de amortizar.
- vi. Ajuste para el reconocimiento del pasivo por la Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU) generada sobre la utilidad de la transacción.
- vii. El ajuste corresponde al pago anticipado a cuenta de la deuda a largo plazo que se tiene con instituciones financieras. Dicha deuda devenga intereses a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 3%.
- viii. El ajuste corresponde a la transferencia del saldo del programa de lealtad (pasivo contractual) al nuevo propietario de la marca, quien asume las obligaciones con los miembros del programa.

b. *Ajustes a los estados consolidados resultados y otros resultados integrales proforma*

Los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma de HCE, por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022 y 2021, y el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado el 1 de enero 2022 y 2021, respectivamente. Dichos ajustes se detallan a continuación:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021	30 de junio de 2021
Ingresos totales (i)	\$ (46,617)	\$ (70,584)	\$ (26,532)
Costos y gastos de operación (ii)	<u>85,879</u>	<u>75,470</u>	<u>63,181</u>
Pérdida en operación	(132,496)	(146,054)	(89,713)
Ganancia en venta de marcas – Neto (iii)	1,867,600	1,867,600	1,850,368
Gasto por intereses (iv)	40,292	63,008	22,958
Ingreso por intereses (v)	<u>38,337</u>	<u>42,923</u>	<u>25,010</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,813,733	1,827,477	1,808,623
Impuestos a la utilidad (vi)	<u>333,977</u>	<u>383,548</u>	<u>480,777</u>
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 1,479,756</u>	<u>\$ 1,443,929</u>	<u>\$ 1,327,846</u>

- i. El ajuste corresponde a la eliminación de los ingresos provenientes de franquicia, servicios de publicidad (de manera parcial), comisiones cobradas a agencias, reservaciones y programas de lealtad como resultado de la venta de las Marcas.
- ii. El ajuste corresponde al incremento en los costos y gastos relacionado al uso de la franquicia, servicios de publicidad, comisiones a agencias, reservaciones y programas de lealtad; netos de una disminución en gastos de publicidad y comisiones a agencias que ahora serán cubiertos por los Compradores, así como el efecto del reconocimiento de la Participación de los trabajadores en las utilidades.



- iii. El ajuste corresponde al reconocimiento de la ganancia neta por la venta de las Marcas.
- iv. Ajuste corresponde a la disminución en el importe de los intereses devengados como resultado del pago anticipado que se realizaría de la deuda a largo plazo la cual devenga intereses a la tasa TIEE a 28 días más 3%.
- v. El ajuste corresponde a los intereses devengados a favor por mantener los flujos netos de la transacción a una tasa TIEE a 28 días.
- vi. Impuesto sobre la renta generado por la ganancia neta de la transacción.

5. Autorización de los estados financieros consolidados proforma no auditados

Los estados financieros consolidados proforma no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 14 de octubre de 2022, por el Ing. Santiago Parra Gutiérrez, Director de Finanzas y Administración y el C. P. Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Director Administrativo.

* * * * *

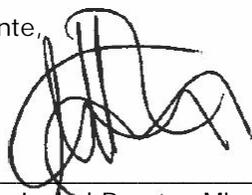


Manifestación de Consentimiento para la inclusión en el Folleto Informativo del Informe de Aseguramiento Al Consejo de Administración y Accionistas de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de contadores públicos independientes sobre el informe de aseguramiento de la información financiera proforma no auditada que consiste en los estados de situación financiera consolidados proforma no auditados al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 de Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que La Emisora incluya en el Folleto Informativo, el Informe de Aseguramiento sobre la información financiera proforma no auditada que consiste en los estados de situación financiera consolidados proforma no auditados al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales proforma no auditados por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.
- II. Que la información financiera proforma no auditada comprendida en el Folleto Informativo coincide con la información financiera proforma no auditada incluida en el Informe de Aseguramiento, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,



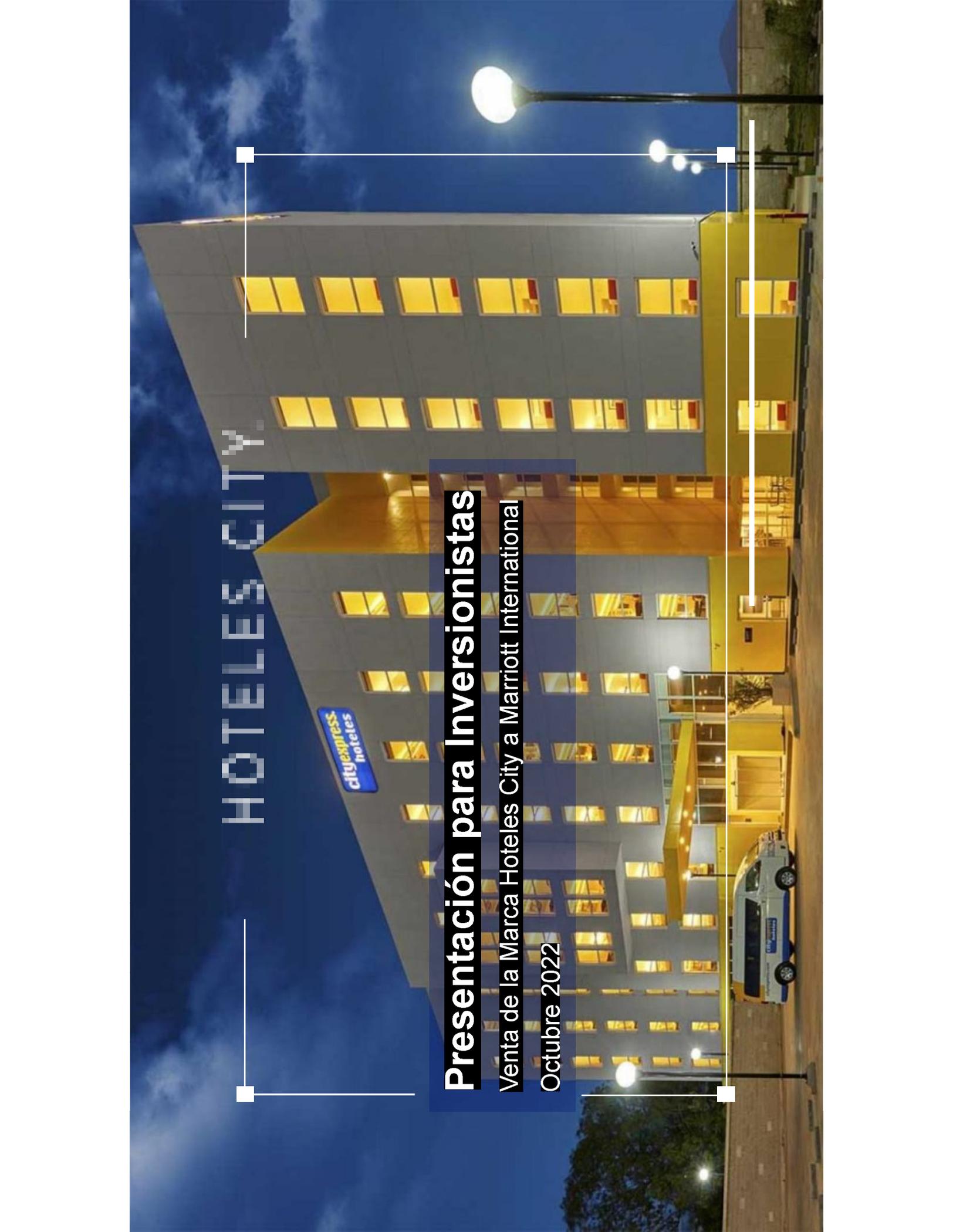
C.P.C. María Isabel Romero Miranda
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Limited
14 de octubre de 2022



C.P.C. Manuel Nieblas Rodríguez
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Limited
14 de octubre de 2022

* * * * *





HOTELES CITY

Presentación para Inversionistas

Venta de la Marca Hoteles City a Marriott International

Octubre 2022

Hoteles City Monetizará un Activo Intangible a un Precio Atractivo...

Hoteles City Espera Recuperar el Flujo de Efectivo Perdido Por la Venta de la Marca en Menos de 2 Años Después del Cierre

Resumen de Hoteles City

PropCo

76.4%
del EBITDA Total⁽¹⁾

- Empresa inmobiliaria que abarca la gestión de activos de los hoteles propios, en copropiedad y alquilados (la cartera de Hoteles City)
- La PropCo consolida 63 hoteles propios, 34 hoteles coinvertidos y 14 hoteles arrendados
- El valor implícito del precio de las acciones de Hoteles City está muy por debajo del valor de mercado a comparación de transacciones de venta de activos recientes

OpCo

23.6%
del EBITDA Total⁽¹⁾

Operación

- Representa el 5.7%⁽¹⁾ del EBITDA de la Compañía
- Operación y gestión de los 149 hoteles
- Los Acuerdos de Operación residen en la OpCo, al igual que los sistemas de software y reservas⁽³⁾
- El apalancamiento operativo podría generar beneficios significativos. La capacidad actual soportaría más de 220 hoteles

Desarrollo

- Disciplina de inversión estricta con uno de los menores costos por llave del sector
- Alrededor de USD ~72.2MM⁽⁴⁾ de construcción en curso y USD ~30.5MM⁽⁴⁾ de terrenos valuados al costo

Marca

- Representa **17.9%**⁽¹⁾ del EBITDA total de la Compañía
- Abarca acuerdos de franquicia de 152 hoteles
- Posee y gestiona todas las marcas y funciones de marketing, incluido el programa de lealtad
- Incluye derechos relacionados con la propiedad intelectual de las marcas

Hoteles City venderá la Marca a Marriott

Resumen de la Transacción

→ Hoteles City recibirá una contraprestación de USD 100 millones en efectivo

- Implica un múltiplo de 14.0x⁽⁶⁾ sobre el impacto neto de la transacción del 2023E *standalone* EBITDA de Hoteles City
- Los fondos recibidos de la transacción⁽²⁾ (netos de impuestos y costos de la transacción) se utilizarán para **reducir los niveles de apalancamiento (repago de deuda por USD 40MM), incrementar la liquidez (mantener USD 28MM en efectivo), e invertir en la finalización de cuatro hoteles nuevos (USD 11 MM)**
- La inyección de liquidez **eliminará la necesidad de la Compañía de levantar capital adicional**. Hoteles City pretende cancelar 144.5 millones de acciones que mantiene en tesorería

- La transacción establece una relación estratégica entre Marriott y Hoteles City
- El flujo de efectivo perdido por la venta de la marca se verá **prácticamente compensando** por las sinergias en costos, la recuperación esperada de la pandemia, ahorros en gastos financieros y la reactivación de nuevos proyectos. Se estima que el flujo de efectivo se recupere en aproximadamente 15 meses

Notas:
1. Considera cifras a 2018. Dada la crisis de energéticos del 2019 y el impacto subsecuente de la pandemia Covid-19, el mejor año establecido para el EBITDA generado por las operaciones y la marca es 2018.

2. Uso ilustrativo de los fondos recibidos.

3. Sistema operativo excluido del perímetro de la transacción y seguirá siendo propiedad de Hoteles City después del cierre.

4. Múltiplo calculado como precio de compra (USD 100 MM) dividido entre la reducción, por aproximadamente USD 7 MM, del 2023E EBITDA estimado de Hoteles City, como consecuencia de la venta. La reducción en el EBITDA está basada en las comisiones estimadas de franquicia, las cuales se calculan como el 4.5% de los ingresos estimados

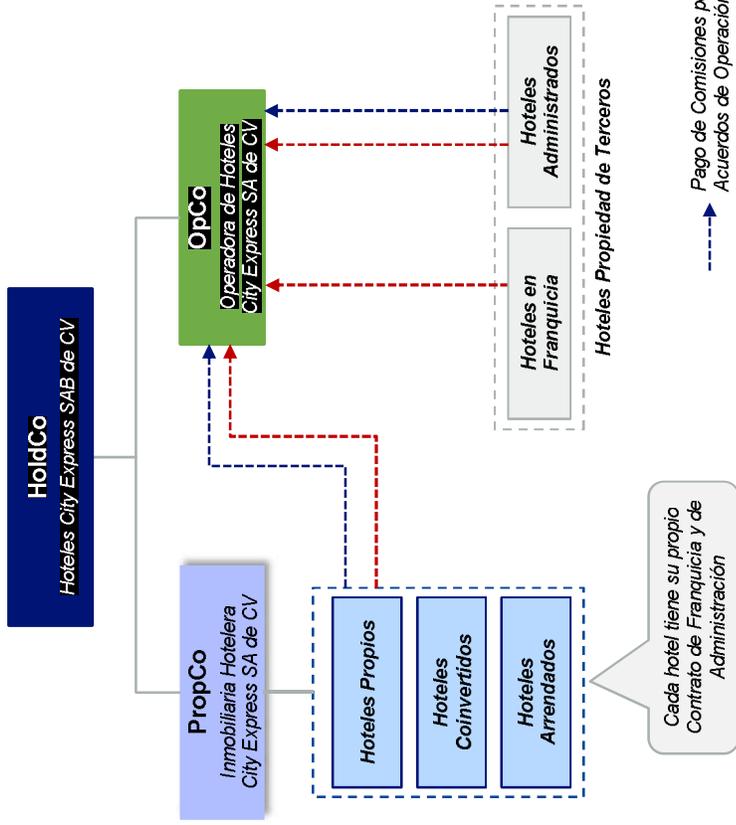
5. Múltiplo calculado como precio de compra (USD 100 MM) dividido entre la reducción, por aproximadamente USD 7 MM, del 2023E EBITDA estimado de Hoteles City, como consecuencia de la venta. La reducción en el EBITDA está basada en las comisiones estimadas de franquicia que serán firmados como parte de la transacción. Ingresos totales

6. Convertido utilizando un tipo de cambio de 20.00 MXN por USD

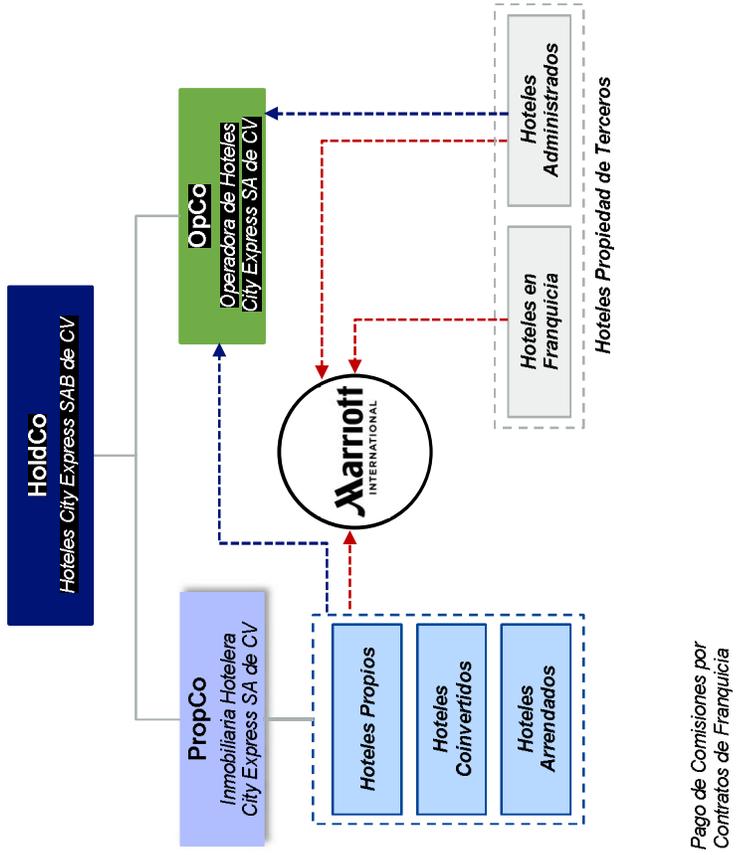
... Reteniendo la Estructura Corporativa Actual

El Único Cambio Relevante es que las Comisiones de Franquicia se Pagarán a Marriott en Lugar de a Hoteles City

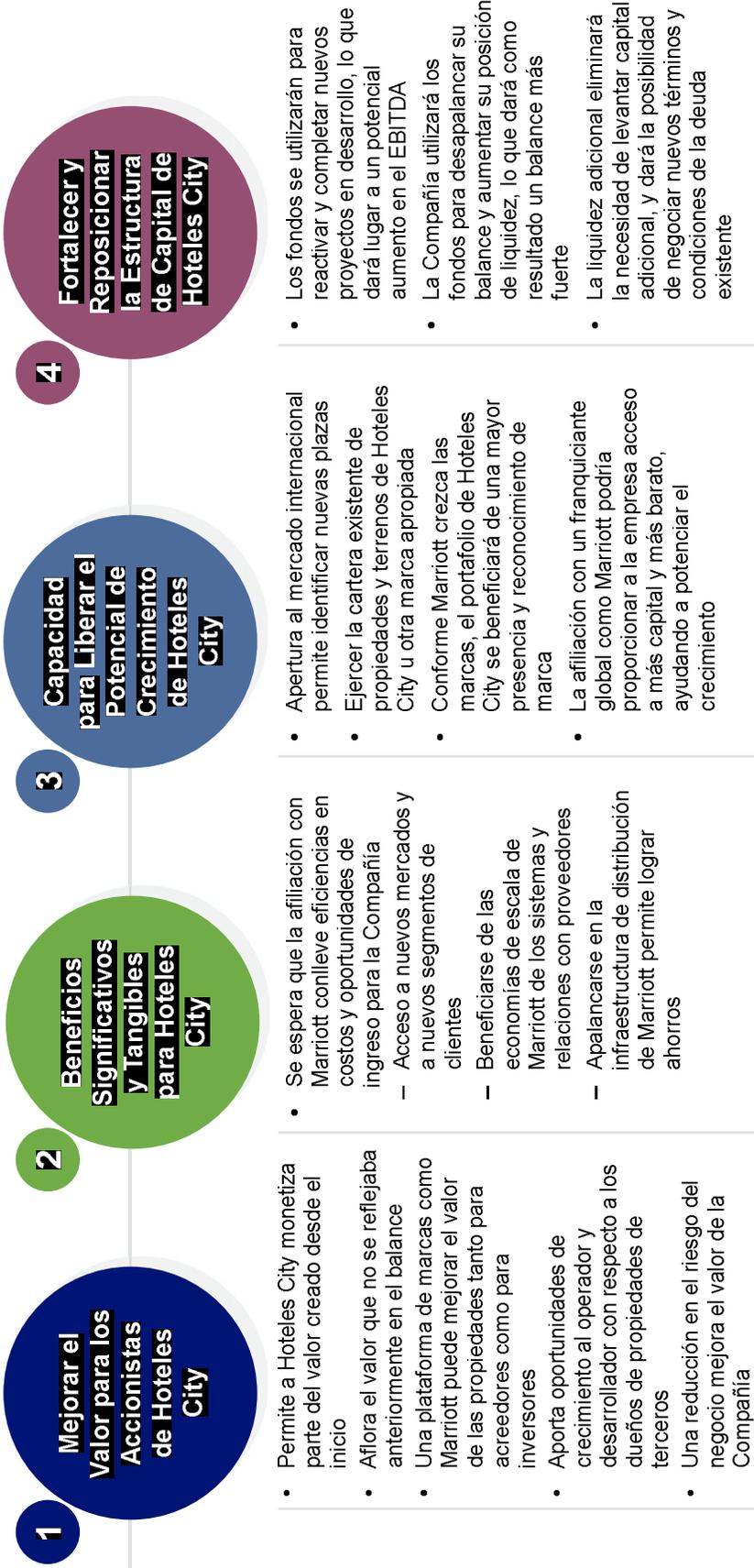
Estructura Operativa Antes de la Transacción



Estructura Operativa Después de la Transacción



La Transacción Presenta Una Oportunidad Única Con Múltiples Posibles Beneficios para Hoteles City y Sus Accionistas



1 La Transacción y la Relación Estratégica Mejorarán el Valor para los Accionistas de Hoteles City...

- Hoteles City ha construido una marca sólida y bien establecida durante más de 20 años
 - Empresa muy reconocida en México
 - Marca altamente reconocida con varios premios y reconocimientos incluyendo la prestigiosa designación de “Marca Notoria” en México
- Sin embargo, creemos que **Hoteles City ha estado infravalorado por el mercado de valores** en México durante muchos años
- **La transacción aporta diversos beneficios potenciales para Hoteles City y sus accionistas**
 - Permite a Hoteles City monetizar parte de la Compañía a un precio atractivo
 - o El precio está por arriba de la capitalización de mercado de Hoteles City
 - o El múltiplo de la transacción es atractivo en relación a los múltiplos a los que cotiza Hoteles City y los múltiplos de algunas de las mejores compañías globales de hospitalidad
- Aflora valor de la Compañía que actualmente no se ve reflejado en el balance
- La afiliación con Marriott aporta beneficios a la empresa lo cual hace aumentar el valor del portafolio existente
- Aporta oportunidades adicionales de crecimiento al operador y desarrollador
- Una reducción en el riesgo del negocio mejora el valor de la Compañía

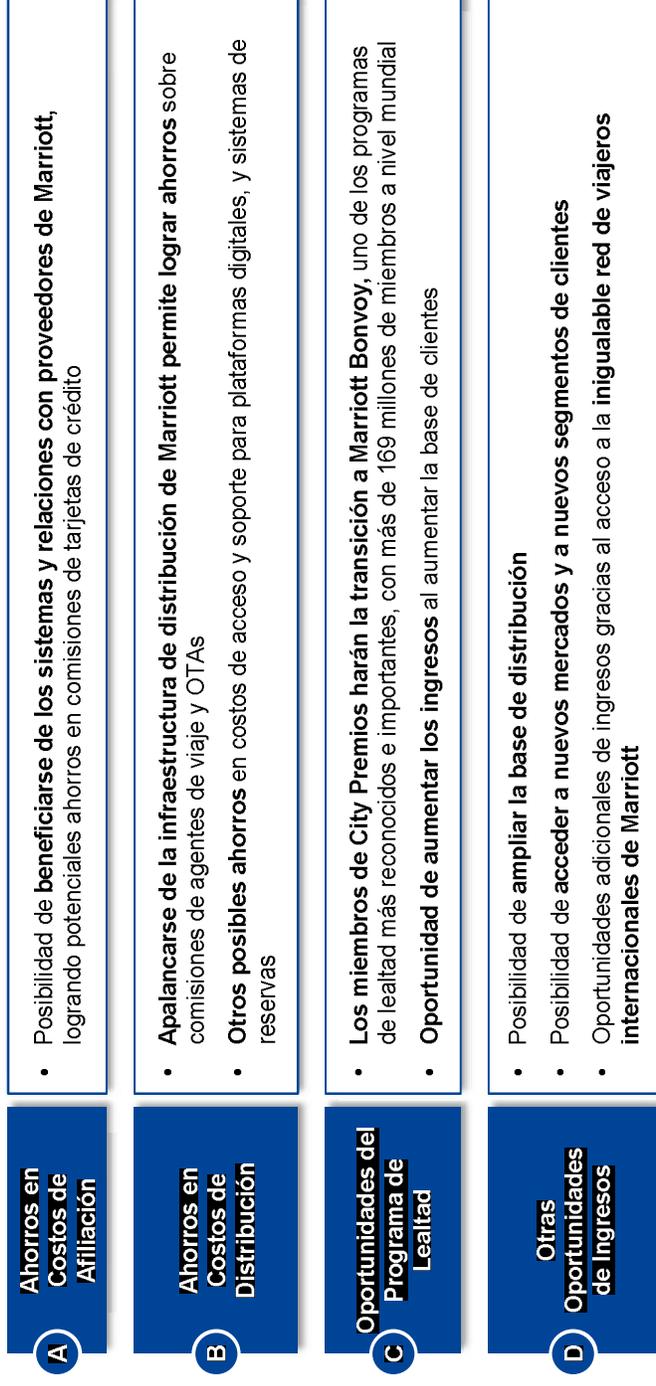


2 ... Con Beneficios Tangibles y Significativos

La Relación Estratégica Espera Aportar a Hoteles City Eficiencias de Costos y Oportunidades de Ingresos

- Hoteles City espera obtener sinergias de costos de USD 1.6MM para 2023E⁽¹⁾
 - Esto equivale al ~4% del 2023E WholeCo EBITDA, excluyendo el EBITDA que se va de la Marca
 - No considera potenciales oportunidades de ingresos que podrían incrementar el EBITDA
- Se espera que se desenvuelva un plan de integración para capturar sinergias a partir del corto o medio plazo, después del cierre
 - Se espera que el plan de integración se lleve a cabo 6 meses después del cierre de la transacción

Sinergias de Costos y Oportunidades de Ingresos Esperadas para Hoteles City



Notas:
1. Se considera un tipo de cambio de 20.00 MXN por USD, solo con fines ilustrativos

3 Capacidad para Liberar Todo el Potencial de Hoteles City

El Crecimiento de la Marca Complementa la Plataforma de Operación y Desarrollo de Hoteles City

- 

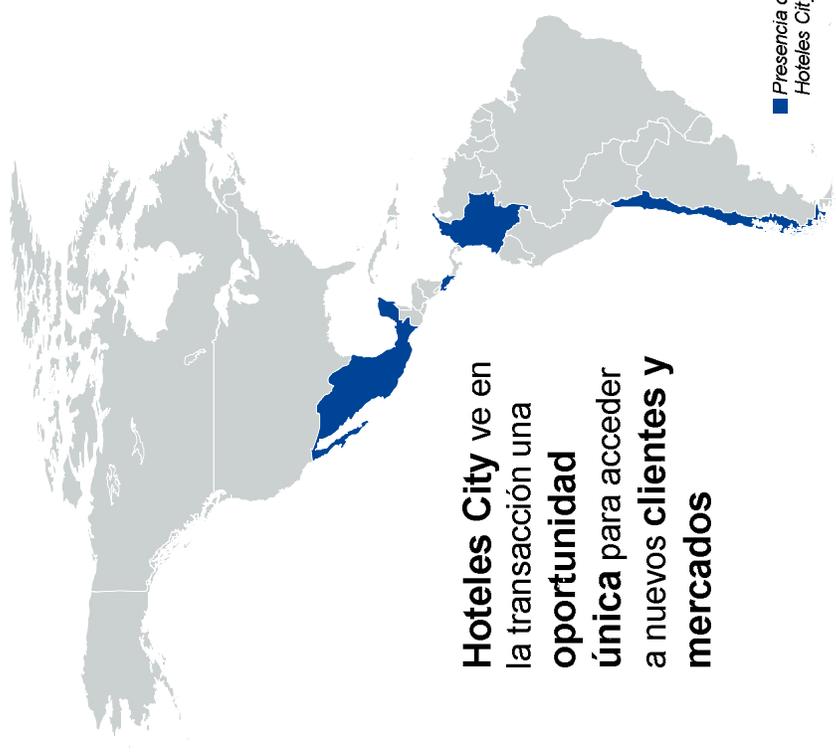
Oportunidad potencial de fortalecer y expandir la presencia y distribución de las marcas de City Express a otros mercados, **lo que daría como resultado un posible aumento de los ingresos de las propiedades**
- 

La afiliación a franquiciante de marcas como Marriott potencialmente **proporciona a Hoteles City acceso a más capital y más barato**, apoyando su crecimiento
- 

Posibilidad de **ejercer el portafolio de propiedades y terrenos existente de Hoteles City** a través de propiedad de Hoteles City u otras marcas, incluyendo algunas de servicios limitados del portafolio de Marriott
- 

Hoteles City será designado operador, desarrollador, gerente de proyecto, y supervisor de construcción aprobado en la Región para propiedades futuras que lleven la marca de City Express, y para otras marcas de Marriott del segmento de servicios limitados
- 

Un **porcentaje significativo de las comisiones** que se aporten al Comité de Fondos de Marketing Internacional de la Marca **se reinvertirán en la Región**



Hoteles City ve en la transacción una oportunidad única para acceder a nuevos clientes y mercados

4 Fortalecer y Reposicionar la Estructura de Capital de Hoteles City

Hoteles City Recibirá USD 100 Millones en Efectivo Que Fortalecerán el Balance y Acelerrarán Oportunidades de Crecimiento

Uso Ilustrativo de los Fondos

A Menor Apalancamiento

- Hoteles City utilizará USD 40MM de los recursos para repagar parte del crédito sindicado
- Hoteles City quedará sin vencimientos significativos de deuda hasta 2026

B Posición de Liquidez Más Fuerte

- Hoteles City agregará USD 28MM de efectivo al balance para mejorar su posición de liquidez
- El saldo de efectivo pro-forma cubre casi 3.0x veces los pagos de principal hasta 2026

C Inversión en Capex Para Crecer

- La transacción proporciona a la Compañía con capital para invertir en reactivar y completar los proyectos en desarrollo pausados por la pandemia COVID-19
- Los hoteles nuevos incrementarán el EBITDA y permitirán a la Compañía continuar ejecutando su plan de crecimiento

Uso Ilustrativo de los Recursos Obtenidos⁽¹⁾

Usos	USD MM	MXN MM	%
A Repago de Deuda	40	800	40.0%
B Saldo de Efectivo	28	554	27.7%
C Fondo de Capex	11	226	11.3%
Usos Netos	79	1,580	79.0%
Impuestos & Costos	21	420	21.0%
Usos Totales	100	2,000	100.0%

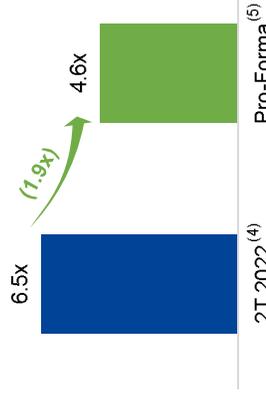
Deuda Financiera Pro-Forma Ilustrativa

MXN MM	2T 2022	Cambio	Pro-Forma
Crédito Sindicado	3,794	(800)	2,994
Deuda Hipotecaria	466	-	466
Deuda a Nivel SPV Hotel	1,286	-	1,286
Deuda Financiera⁽²⁾	5,546	(800)	4,746
Efectivo	956	554	1,510
Deuda Financiera Neta	4,589	(1,354)	3,235

Impacto Ilustrativo Sobre el Balance de Hoteles City

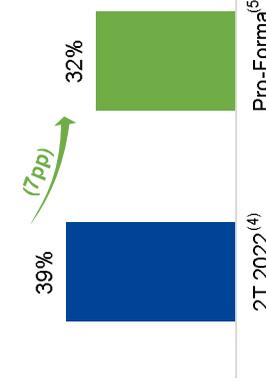
Apalancamiento Significativamente Menor

Deuda Neta⁽²⁾ entre EBITDA LTM⁽³⁾ (X) | A1 2T 2022



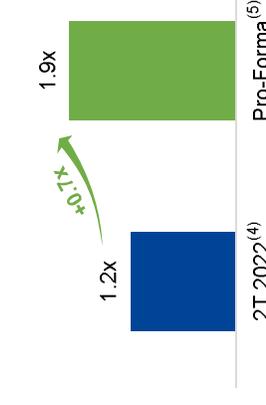
Estructura de Capital Más Sólida

Deuda Financiera entre Activos Totales (%) | A1 2T 2022



Posición de Liquidez Más Fuerte

Efectivo entre Pasivo Circulante (X) | 2T 2022



Notas:

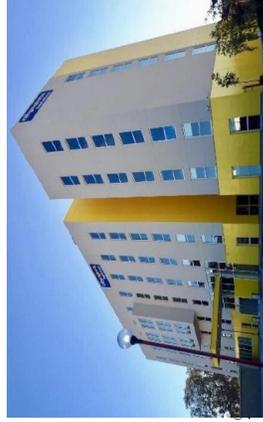
- Considera un FX de 20.0 MXN por USD para los recursos de la venta
- Deuda Financiera incluye intereses devengados por MXN 22MM
- 20 2022 EBITDA LTM de MXN 705MM
- Considera Deuda Financiera de MXN 5,546MM, Efectivo de MXN 956MM, Activos Totales de MXN 14,052MM, y Pasivos Corrientes de MXN 781MM (cifras reflejadas en el Balance)
- Considera Deuda Financiera de MXN 4,746MM, Efectivo de MXN 1,510MM, Activos Totales de MXN 14,606MM, y Pasivos Corrientes de MXN 781MM (cifras reflejadas en el Balance)

Exención de Responsabilidad Legal

ESTA PRESENTACIÓN NO TIENE LA FINALIDAD DE SER DISTRIBUIDA A, O SER USADA POR, CUALQUIER PERSONA EN CUALQUIER PAÍS O JURISDICCIÓN EN EL QUE DICHA DISTRIBUCIÓN O USO PUEDA SER CONTRARIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE. AL TENER ACCESO A ESTA PRESENTACIÓN, SE OBLIGA A ESTAR SUJETO A LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES.

Esta presentación ha sido preparada por Hoteles City Express, S.A.B. de C.V. (la "Compañía") y Marriott International, Inc. no se hace responsable de su contenido. Esta presentación no constituye una oferta, promoción o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor, ni deberá de ser utilizada para llevar a cabo ninguna decisión de inversión. Esta presentación ha sido preparada únicamente para fines informativos. La información contenida en el presente documento se presenta de manera resumida y no tiene la intención de ser completa. De igual forma, esta presentación no otorga y no deberá de ser interpretada como otorgar una recomendación de inversión. No se otorga ninguna declaración o garantía, ya sea de manera expresa o implícita, en relación con la veracidad, suficiencia o confiabilidad de la información contenida en la presente. Cualquiera de las opiniones incluidas en esta presentación están sujetas a cambios sin previo aviso y la Compañía no asume ninguna obligación para actualizar la información presentada. La Compañía, sus subsidiarias y sus afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados no asumen ningún tipo de responsabilidad en relación con cualquier daño o perjuicio que surja o pudiera surgir en relación con el uso que se haga (ya sea de manera parcial o total) de la presentación o la información contenida en la misma.

Esta presentación contiene ciertas declaraciones a futuro e información relativa a la Compañía que reflejan las opiniones actuales de la Compañía y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Las declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa mas no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como "creer", "anticipar", "esperar", "prevé", o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. En cualquier caso, ni la Compañía ni cualquiera de sus afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación. Esta presentación no constituye una oferta, promoción o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni esta presentación, ni la información contenida en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno.



Héctor Vázquez

Finanzas corporativas y relaciones
con inversionistas

Tel: +52 55 5249-8050

hvazquez@hotelescity.com

www.cityexpress.com/en/investors