



LOCAL

INFORME OPERATIVO DEL 1° TRIMESTRE

ENERO- MARZO 2025

#behlocal
Live the way you are

■ Estimados accionistas y colaboradores.

- El inicio de 2025 confirma que la estrategia de diversificación–coliving, coworking y arrendamiento comercial– sigue consolidando su posición en el mercado.
- Durante el primer trimestre hemos fortalecido la propuesta de valor con inversiones selectivas en renovación de instalaciones y, sobre todo, con la adopción de Clientify como plataforma CRM para potenciar la gestión de ventas y el seguimiento de oportunidades.

Este paso nos permitirá escalar procesos comerciales, nutrir relaciones con clientes y convertir datos en decisiones más ágiles y rentables.



■ Indicadores que evidencian la evolución y el crecimiento ■

- **Ingresos récord.** Alcanzamos \$3.9 millones de pesos, un 64% más que en el mismo periodo de 2024, reflejo directo de mayores tarifas promedio y mejor mezcla de productos.
- **Eficiencia operativa.** La proporción de gastos sobre ingresos se redujo un 10.5% de 66.6% a 56.2%, gracias a una disciplina de costos y a la optimización de servicios tercerizados.
- **Rentabilidad acelerada.** La utilidad neta supero un 116% la utilidad del mismo periodo del año pasado y actualmente representa el 44% sobre ventas del trimestre 2025.
- **Coworking en plena capacidad.** Las 12 oficinas privadas registraron 95% de ocupación, aportando 13.9% de los ingresos del trimestre.
- **Coliving robusto.** Los 45 departamentos alcanzaron una ocupación combinada de hasta 87%, con ingresos superiores a \$2.9 millones, equivalentes al 76% del ingreso total.
- **Capex estratégico.** Invertimos \$107,664 en mejoras (*reinversiones y mobiliario*), asegurando que la experiencia del huésped evolucione al ritmo de la demanda premium.

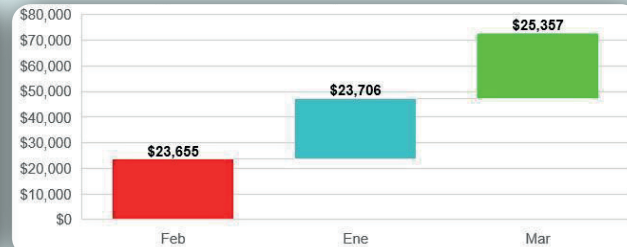
Promedio por Depto Arrendamiento



Promedio por Depto Hospedaje



Promedio por Depto Combinado



Impulso con Clientify

La integración de Clientify nos brinda un ecosistema unificado para automatizar embudos, medir campañas y generar reportes en tiempo real. Esperamos que esta herramienta:

- Aumente la tasa de conversión de leads en al menos 15% durante el siguiente trimestre.
- Reduzca los ciclos de venta mediante recordatorios automáticos y flujos de seguimiento.
- Mejora la visibilidad de métricas clave para tomar decisiones basadas en datos.
- Con estos resultados y la nueva plataforma comercial, nos encaminamos a sostener un crecimiento rentable y resiliente durante el resto de 2025.

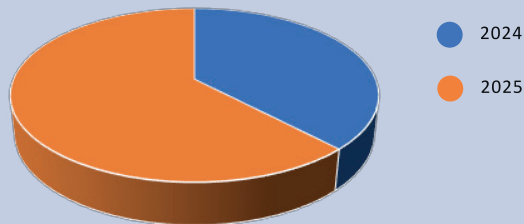
Agradecemos su apoyo constante y confianza.

Nos dirigimos con grandes expectativas y seguros de continuar en esta trayectoria de éxito

INFORMACIÓN RELEVANTE DEL PERIODO 2025 VS 2024

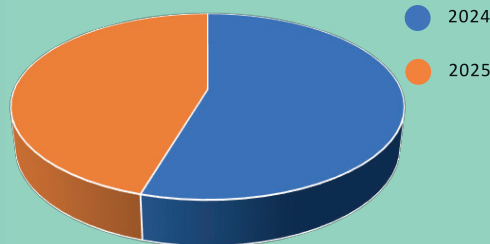
• INGRESOS

Incremento del 64% con respecto al mismo periodo del año pasado, lo que representa \$1,525,510.



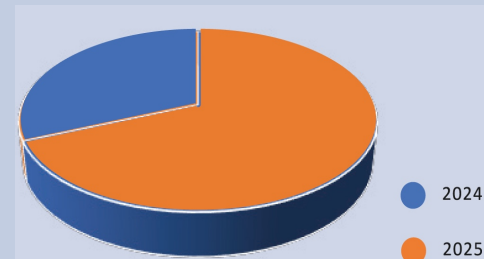
• GASTOS

Se logro un decremento del 10.5% (2024 66.6% vs 2025 56.2%)



• UTILIDAD

Obtuvimos un incremento del 116% \$918,259 (2025vs 2024)



2024					2025				
Mes	Ingresos	Gastos	Utilidad	%	Mes	Ingresos	Gastos	Utilidad	%
Enero	\$592,972	\$464,591	\$128,381	22%	Enero	\$1,311,563	\$674,192	\$637,371	49%
Febrero	\$868,908	\$633,683	\$235,225	27%	Febrero	\$1,268,312	\$766,997	\$501,314	40%
Marzo	\$919,738	\$488,492	\$431,245	47%	Marzo	\$1,327,252	\$752,828	\$574,423	43%
Total	\$2,381,617	\$1,586,767	\$794,851	33%	Total	\$3,907,128	\$2,194,018	\$1,713,109	44%

DIFERENCIA 2025 VS 2024			
Año	Ingresos	Gasto	Utilidad
2024	\$2,381,617	66.6%	\$794,851
2025	\$3,907,128	56.2%	\$1,713,109
Dif.	\$1,525,510	-10.5%	\$918,259
%	64%	-10.5%	116%

MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ACUMULADO	%
Total Ingresos	\$ 1,311,563.15	\$ 1,268,312.43	\$ 1,327,252.03	\$ 3,907,127.60	
Total Gastos	\$ 674,192.01	\$ 766,997.64	\$ 752,828.67	\$ 2,194,018.32	56.2%
Neto (Ingresos - Gastos)	\$ 637,371.14	\$ 501,314.79	\$ 574,423.36	\$ 1,713,109.28	43.8%
Acumulado	\$ 637,371.14	\$ 1,138,685.92	\$ 1,713,109.28		

Ingresos					
Ingresos Brutos por Coworking	\$ 196,605.91	\$ 223,445.00	\$ 247,322.07	\$ 667,372.98	17.1%
Ingresos por Renta de Oficinas	\$ 159,061.66	\$ 167,871.72	\$ 214,481.38	\$ 541,414.76	13.9%
Ingresos por Membresías	\$ 27,670.12	\$ 27,584.76	\$ 21,809.66	\$ 77,064.54	2.0%
Ingresos por Day Pass	\$ 1,200.00	\$ 2,529.31	\$ 450.00	\$ 4,179.31	0.1%
Ingresos por Renta de Lockers	\$ 780.00	\$ 1,169.31	\$ 780.00	\$ 2,729.31	0.1%
Ingresos por Oficinas Virtuales	\$ 1,800.00	\$ 6,672.41	\$ 2,100.00	\$ 10,572.41	0.3%
Ingresos por Salas de Juntas	\$ 6,094.14	\$ 16,065.76	\$ 7,270.00	\$ 29,429.90	0.8%
Ingresos por Otros Coworking	\$ -	\$ 1,551.72	\$ 431.03	\$ 1,982.76	0.1%
Ingresos Brutos por Arrendamiento	\$ 783,334.61	\$ 738,467.23	\$ 710,875.19	\$ 2,232,677.03	57.1%
Ingresos Brutos por Hospedaje	\$ 248,458.62	\$ 207,908.70	\$ 289,524.01	\$ 745,891.33	19.1%
Ingresos Brutos por Renta Comercial	\$ 33,000.00	\$ 33,000.00	\$ 33,000.00	\$ 99,000.00	2.5%
Ingresos Brutos por Renta de Amenidades	\$ 32,724.00	\$ 36,214.00	\$ 26,502.76	\$ 95,440.76	2.4%
Otros Ingresos	\$ 17,440.00	\$ 29,277.50	\$ 20,028.00	\$ 66,745.50	1.7%
Estacionamiento	\$ 4,300.00	\$ 9,500.00	\$ 2,600.00	\$ 16,400.00	0.4%
Pensión Estacionamiento	\$ 8,400.00	\$ 17,100.00	\$ 14,588.00	\$ 40,088.00	1.0%
Desayunos	\$ 900.00	\$ 2,520.00	\$ 2,340.00	\$ 5,760.00	0.1%
Cafes	\$ -	\$ 157.50	\$ 0.00	\$ 157.50	0.0%
Limpiezas	\$ 3,840.00	\$ 0.00	\$ 500.00	\$ 4,340.00	0.1%
Devoluciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Total Ingresos	\$ 1,311,563.15	\$ 1,268,312.43	\$ 1,327,252.03	\$ 3,907,127.60	

Gastos Fijos					
Electricidad	\$ -	\$ 64,517.24	\$ -	\$ 64,517.24	1.7%
Agua	\$ -	\$ 1,414.00	\$ -	\$ 1,414.00	0.0%
Gas	\$ -	\$ 20,815.00	\$ -	\$ 20,815.00	0.5%
Predial	\$ -	\$ 6,640.00	\$ -	\$ 6,640.00	0.2%
Insumos para Limpieza	\$ 11,040.65	\$ 13,071.81	\$ 5,017.60	\$ 29,130.06	0.7%
Internet Habitaciones	\$ 23,062.90	\$ 20,087.03	\$ 20,479.28	\$ 63,629.21	1.6%
Internet coworking	\$ 2,698.28	\$ 2,833.85	\$ 1,989.42	\$ 7,521.55	0.2%
Cortésias Kit Bienvenidas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Otros	\$ 14,323.54	\$ 14,323.54	\$ 14,323.54	\$ 42,970.62	1.1%
Total Gastos Fijos	\$ 51,125.36	\$ 143,702.48	\$ 41,809.84	\$ 236,637.68	6.1%
% de Ingreso	4%	11%	3%	6%	

Gastos Administrativos					
Suscripciones (Ota's) y Plataformas	\$ 11,634.60	\$ 15,619.69	\$ 13,555.68	\$ 40,809.98	1.0%
Salarios	\$ 141,120.45	\$ 142,074.56	\$ 143,035.72	\$ 426,230.73	10.9%
Sueldos	\$ 127,051.92	\$ 123,744.55	\$ 133,835.72	\$ 384,632.20	9.8%
Comisiones y Gratificaciones empleados	\$ 8,189.66	\$ 11,453.03	\$ 9,200.00	\$ 28,842.69	0.7%
Finiquitos	\$ 5,878.87	\$ 6,876.97	\$ 0.00	\$ 12,755.84	0.3%
Otros Gastos Administrativos	\$ 55,001.45	\$ 44,900.00	\$ 50,660.33	\$ 150,561.78	3.9%
Otros Gastos Administrativos	\$ 21,001.45	\$ 2,200.00	\$ 6,960.00	\$ 30,161.45	0.8%
Contabilidad	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	\$ 30,000.00	0.8%
Fotografo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Asesoría Legal	\$ -	\$ 8,700.00	\$ 9,700.33	\$ 18,400.33	0.5%
Valet Parking	\$ 8,000.00	\$ 8,000.00	\$ 8,000.00	\$ 24,000.00	0.6%
Administración Karen	\$ 16,000.00	\$ 16,000.00	\$ 16,000.00	\$ 48,000.00	1.2%
Empresa de Seguridad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Empresa de Limpieza Externa	\$ 28,100.00	\$ 29,150.00	\$ 29,150.00	\$ 86,400.00	2.2%
Seguros y Fianzas	\$ 13,214.04	\$ 13,214.04	\$ 13,214.04	\$ 39,642.13	1.0%
Marketing y Publicidad	\$ 17,281.27	\$ 11,492.05	\$ 17,234.13	\$ 46,007.45	1.2%
Papelaria Habitaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Papelaria Coworking	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Total Gastos Administrativos	\$ 266,351.82	\$ 256,450.35	\$ 266,849.91	\$ 789,652.07	20.2%
% de Ingreso	20%	20%	20%	20%	

Gastos Financieros					
Comisiones Bancarias	\$ 18,970.96	\$ 17,363.55	\$ 22,501.57	\$ 58,836.08	1.5%
Comisiones por uso Terminal	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Comisiones por uso Cuenta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Comisiones por INBURED	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Otras Comisiones	\$ 329.13	\$ 7.76	\$ -	\$ 336.89	0.0%
Total Gastos Financieros	\$ 19,300.09	\$ 17,371.31	\$ 22,501.57	\$ 59,172.97	1.5%
% de Ingreso	1%	1%	2%	2%	

Gastos Operativos/Mantenimiento					
Fee Operativo	\$ 229,523.55	\$ 221,954.68	\$ 232,269.10	\$ 683,747.33	17.5%
Lavandería	\$ 8,948.70	\$ 16,702.09	\$ 8,525.60	\$ 34,176.40	0.9%
Mantenimiento	\$ 5,243.70	\$ 25,294.43	\$ 93,694.11	\$ 124,232.24	3.2%
Mantenimiento General inmueble	\$ 5,243.70	\$ 7,648.74	\$ 363.87	\$ 13,256.31	0.3%
Mantenimiento Mobiliario	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Mantenimiento Equipo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Pintura	\$ -	\$ 3,301.72	\$ -	\$ 3,301.72	0.1%
Adaptaciones y Mejoras	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Reinversiones	\$ -	\$ 14,343.97	\$ 93,330.24	\$ 107,674.21	2.8%
Mobiliario y Equipo Coworking	\$ 5,429.31	\$ 861.19	\$ -	\$ 6,290.50	0.2%
Mobiliario y Equipo para Deptos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Insumos Alimentos y Bebidas	\$ 1,242.50	\$ 5,315.90	\$ -	\$ 6,558.40	0.2%
Uniformes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Otros Gastos Operativos	\$ 5,672.76	\$ 15,880.82	\$ 11,458.62	\$ 33,012.20	0.8%
Polizas y Servicios mensuales (elevadores, fumigación)	\$ 10,219.83	\$ 2,737.83	\$ 8,810.20	\$ 21,767.86	0.6%
Insumos Coworking	\$ 6,150.86	\$ 9,056.97	\$ 7,468.16	\$ 22,675.99	0.6%
Servicio Externo de Mantenimiento	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Caja Chica	\$ 8,690.06	\$ -	\$ -	\$ 8,690.06	0.2%
Total Gastos Operativos/Mantenimiento	\$ 281,121.28	\$ 297,803.91	\$ 362,225.80	\$ 941,150.98	24.1%
% de Ingreso	21%	23%	27%	24%	

Impuestos					
IVA por Com Bancarias	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
IVA Pagado	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
ISH	\$ 12,422.93	\$ 10,395.43	\$ 14,476.20	\$ 37,294.57	1.0%
Retención de ISR	\$ -	\$ 973.24	\$ 1,417.50	\$ 2,390.74	0.1%
Otros impuestos	\$ 1,650.09	\$ -	\$ -	\$ 1,650.09	0.0%
Total Impuestos	\$ 14,073.02	\$ 11,368.67	\$ 15,893.70	\$ 41,335.40	1.1%
% de Ingreso	1%	1%	1%	1%	

Obligaciones					
Movimientos por Conciliar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Tarjeta de Crédito - Ota's	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Obligaciones - Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Total Obligaciones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
% de Ingreso	0%	0%	0%	0%	

Fondo de Reserva					
3% sobre Utilidad	\$ 17,220.45	\$ 15,300.92	\$ 18,547.85	\$ 51,069.22	1.3%
Inversión	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Otros Movimientos por Conciliar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0.0%
Otros Ahorros	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	\$ 75,000.00	1.9%
Total Fondo de Reserva	\$ 42,220.45	\$ 40,300.92	\$ 43,547.85	\$ 126,069.22	3.2%
% de Ingreso	3%	3%	3%	3%	