



LOCAL

Resumen Trimestral

(Julio a Septiembre 2025)

#behindthelocal

Live the way you are

Contexto General

Este trimestre ha representado un desafío operativo estratégico, al tratarse de la temporada baja en Ciudad de México, periodo durante el cual históricamente se reduce la demanda tanto turística como de movilidad ejecutiva.

Sin embargo, a pesar de estas condiciones estacionales, en BeLocal hemos logrado mantener una operación sólida, con indicadores financieros positivos y una ocupación estable.

Este resultado refleja un avance importante hacia la consolidación del negocio, así como una madurez operativa que nos permite adaptarnos a los ciclos del mercado sin afectar significativamente la rentabilidad.

Estabilidad Financiera

Durante el trimestre se generó un ingreso total de \$3,652,088 pesos, lo cual representa un crecimiento del 4.79% con respecto al mismo trimestre del año anterior, a pesar de tratarse de un periodo de baja demanda.

Este desempeño reafirma la resiliencia del modelo de negocio, gracias a una mezcla equilibrada entre clientes de corto y largo plazo

- **Ingreso Q3 2024: \$3,485,140**
- **Ingreso Q3 2025: \$3,652,088**
- **Crecimiento neto: \$166,948**



■ *Ocupación de Largo Plazo: Pilar de Estabilidad*

Una de las claves en el éxito de este periodo ha sido la alta ocupación de largo plazo, que ha funcionado como un colchón de ingresos estables frente a la baja estacional.

Esta estrategia ha permitido una mejor planificación operativa, mayor eficiencia en costos y una base constante de ingresos.

Simultáneamente, el segmento de corto plazo ha mostrado señales de recuperación, derivado de acciones puntuales de marketing, mejoras en canales de distribución y atención personalizada al cliente.

■ *Incremento en la Tarifa Promedio*

Uno de los logros más destacados de este trimestre ha sido el incremento acumulado del 20% en la tarifa promedio anual, un reflejo directo de la revalorización del producto BeLocal y de una gestión más eficiente del revenue.

Este aumento ha sido posible gracias a:

- *Mejor segmentación de tarifas.*
- *Optimización de inventarios por canal.*
- *Enfoque en clientes de valor.*

■ *Gestión de Gastos y Rentabilidad*

A nivel de gastos, se mantuvo una estricta disciplina financiera que permitió contener los costos, incluso dentro de un entorno de menor volumen operativo.

Se reportó una reducción significativa del gasto operativo en comparación al año anterior, lo cual generó una utilidad neta acumulada de \$1,578,174 pesos, un aumento del 12.3% anualizado



Perspectivas para el Último Trimestre

El panorama para el último trimestre del año es muy optimista. Se espera una reactivación natural de la demanda conforme se acerca la temporada alta (noviembre-diciembre), acompañada de los siguientes factores:

- *Renovaciones de contratos corporativos de largo plazo.*
- *Mayor movimiento turístico y cultural en la ciudad.*
- *Eventos internos y activaciones comunitarias en BeLocal.*
- *Consolidación de nuevos productos como los eventos y espacios comunes.*

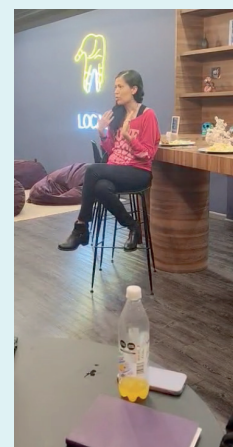
Todo indica que cerraremos el año con uno de los mejores trimestres, tanto en ocupación como en ingresos, consolidando aún más el modelo BeLocal como referente del coliving y la hospitalidad moderna en la ciudad

EVENTOS JULIO

RED PARTY



MAL DE AMORES



GREEN PARTY



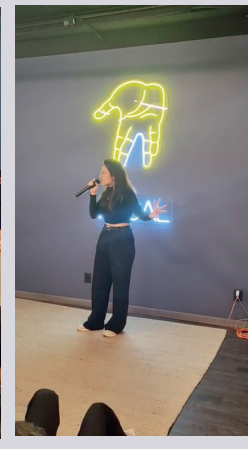
CIRCULO LUNA LLENA



PAELLA



STANDUP



EVENTOS AGOSTO

TÚ B'AV



SOUNDHEALING



EXPERIENCIA 360



LOCAL
PAREJA ALQUÍMICA

Vacío, pactos.

28 DE AGOSTO 7:00 PM

MÓNICA MENDOZA

LOCAL
TALLER DE LECTURA

Conecta con historias que despiertan e inspiran.

MIÉRCOLES 13 Y 27 AGOSTO 7:00 PM

UBICACIÓN: SALA DE LECTURA

LOCAL
VELAS QUE SUSURRAN TUS DESEOS

Taller velas intencionadas con cuarzos y Charms

20 DE AGOSTO 7:00 PM

UBICACIÓN: SKY

LOCAL
ENERGÍA TÁNTRICA PORTAL 8.8

26 DE AGOSTO 17:30 PM

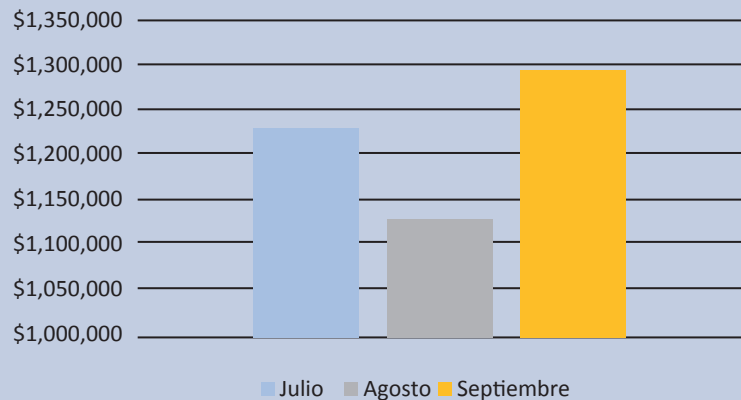
UBICACIÓN: SKY

ERIKA LILIAN

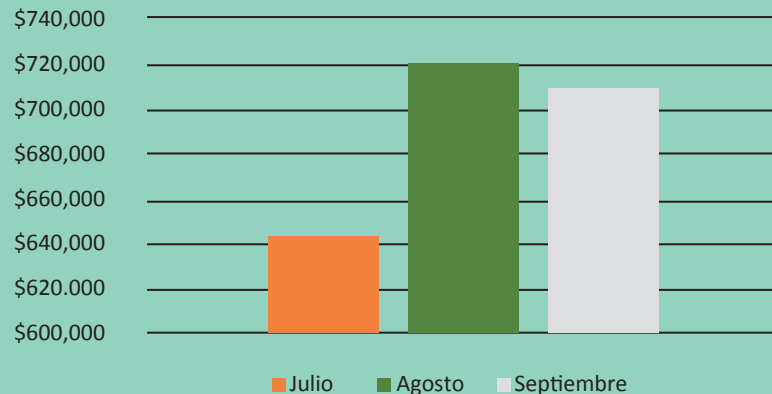
EVENTOS SEPTIEMBRE



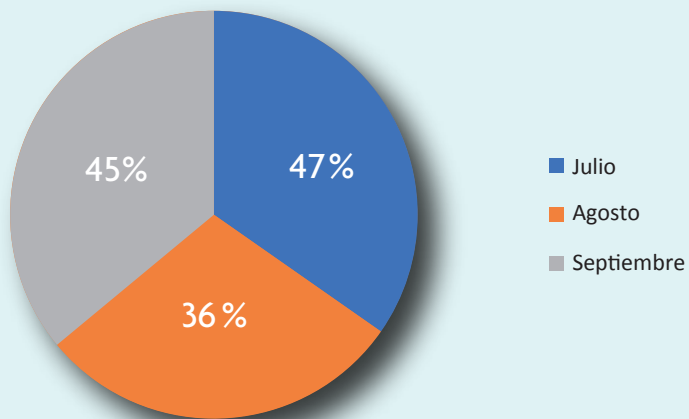
• **TOTAL DE INGRESOS**



• **TOTAL DE GASTOS**



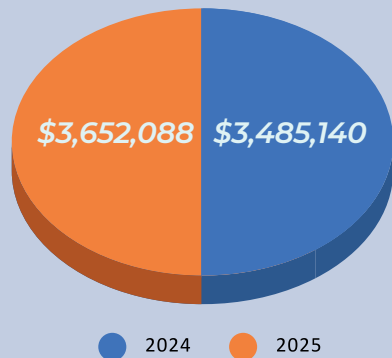
• **UTILIDAD**



COMPARATIVAS CON EL AÑO PASADO

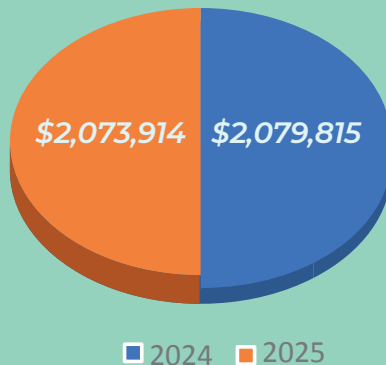
INGRESOS

Incremento del 4.79% con respecto al mismo periodo del año pasado lo que representa \$166,948



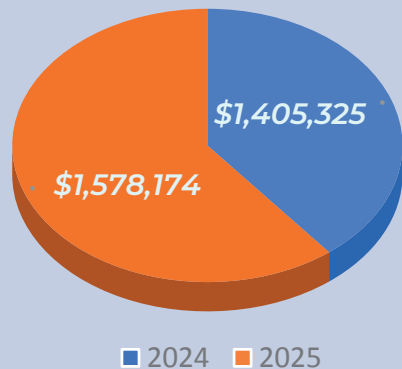
GASTOS

Se logro un decremento del 2.8%



UTILIDAD

Se experimentó un incremento del 12.3%



2024					2025				
Mes	Ingresos	Gastos	Utilidad	%	Mes	Ingresos	Gastos	Utilidad	%
Julio	\$1,012,571	\$665,663	\$346,908	34%	Julio	\$1,224,749	\$644,499	\$580,250	47%
Agosto	\$1,179,571	\$738,011	\$441,560	66%	Agosto	\$1,131,545	\$720,785	\$410,760	36%
Sept.	\$1,292,999	\$676,140	\$616,858	48%	Sept.	\$1,295,794	\$708,630	\$587,164	45%
Total	\$3,485,140	\$2,079,815	\$1,405,325	40%	Total	\$3,652,088	\$2,073,914	\$1,578,174	43%

DIFERENCIA 2024 VS 2025		
2024	\$3,485,140	40 %
2025	\$3,652,088	43 %

ESTADO DE RESULTADOS DETALLADO

	Julio	Agosto	Septiembre	3er Trimestre	Acumulado	%
Total Ingresos	\$1,224,749	\$1,131,545	\$1,295,794	\$3,652,088	\$11,776,900	
Total Gastos	\$644,499	\$720,785	\$708,630	\$2,073,914	\$6,600,009	56%
Neto (Ingresos - Gastos)	\$580,249	\$410,761	\$587,163	\$1,578,173	\$5,176,891	44%
Acumulado Utilidad	\$580,249	\$991,010	\$1,578,173	43.2%		
% Gastos	52.0%	63.7%	54.7%	56.8%	56.0%	
% Utilidad	47.4%	36.3%	45.3%	43.2%	44.0%	
Ingresos						
Ingresos Brutos por Coworking	\$186,693	\$199,290	\$226,601	\$612,584	\$1,885,693	16%
Ingresos por Renta de Oficinas	\$154,438	\$170,800	\$187,123	\$512,361	\$1,524,320	13%
Ingresos por Membresías	\$17,908	\$9,751	\$21,643	\$49,302	\$201,064	2%
Ingresos por Day Pass	\$5,387	\$2,259	\$4,200	\$11,837	\$26,366	0%
Ingresos por Renta de Lockers	\$2,440	\$1,560	\$780	\$4,780	\$12,189	0%
Ingresos por Oficinas Virtuales	\$3,600	\$1,800	\$5,400	\$10,800	\$32,832	0%
Ingresos por Salas de Juntas	\$2,920	\$11,229	\$5,455	\$19,604	\$75,802	1%
Ingresos por Otros Coliving	\$0	\$1,900	\$2,000	\$3,900	\$13,119	0%
Ingresos Brutos por Arrendamiento	\$693,632	\$533,282	\$592,160	\$2,198,679	\$6,083,062	57%
Ingresos Brutos por Hospedaje	\$203,673	\$192,523	\$132,492	\$528,688	\$2,256,391	19%
Ingresos Brutos por Renta Comercial	\$43,011	\$43,011	\$43,011	\$129,033	\$348,443	3%
Ingresos Brutos por Renta de Amenidades	\$71,478	\$47,769	\$28,871	\$148,116	\$394,477	3%
Otros Ingresos	\$26,260	\$15,670	\$32,059	\$73,989	\$212,469	2%
Estacionamiento	\$200	\$200	\$3,400	\$3,800	\$32,550	0%
Pension Estacionamiento	\$24,700	\$14,250	\$23,319	\$62,269	\$153,277	1%
Desayunos	\$360	\$720	\$2,340	\$3,420	\$11,520	0%
Cafes	\$0	\$0	\$0	\$0	\$158	0%
Limpiezas	\$1,000	\$500	\$3,000	\$4,500	\$14,965	0%
Devoluciones	\$0	\$0	\$0	\$0	-\$4,236	0%
Total Ingresos	\$1,224,749	\$1,131,545	\$1,295,794	\$3,652,088	\$11,776,900	100%
Ingreso Promedio dia	\$39,508.02	\$36,501.46	\$43,193.12	\$39,696.60		
Gastos Fijos						
Electricidad	\$0	\$69,824	\$0	\$69,824	\$275,933	2%
Agua	\$0	\$861	\$0	\$861	\$3,249	0%
Gas	\$0	\$15,948	\$0	\$15,948	\$68,792	1%
Predial	\$0	\$5,724	\$0	\$5,724	\$19,004	0%
Insumos para Limpieza	\$16,924	\$11,526	\$10,008	\$38,459	\$99,208	1%
Internet Habitaciones	\$20,547	\$20,547	\$19,034	\$60,127	\$187,049	2%
Internet coworking	\$2,516	\$2,021	\$0	\$4,536	\$20,611	0%
Otros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$7,618	1%
Total Gastos Fijos	\$39,986	\$126,451	\$29,043	\$195,480	\$745,464	6%
% de Ingreso	3%	11%	2%	5%	6%	
Gastos Administrativos						
Suscripciones (Ota's) y Plataformas	\$14,043	\$14,894	\$14,281	\$43,229	\$129,141	1%
Salarios	\$140,211	\$133,194	\$158,718	\$432,123	\$1,285,199	11%
Sueldos	\$91,612	\$77,124	\$91,267	\$260,004	\$919,694	8%
Comisiones y Gratificaciones empleados	\$11,944	\$13,186	\$18,756	\$43,886	\$104,845	1%
Comision Despacho	\$19,200	\$16,080	\$19,608	\$54,888	\$102,261	1%
Costo Laboral	\$9,511	\$16,878	\$21,078	\$47,467	\$99,268	1%
ISR	\$5,116	\$3,937	\$5,007	\$14,060	\$27,200	0%
ISN	\$2,828	\$2,176	\$3,002	\$8,006	\$15,303	0%
Finiquitos	\$0	\$3,811	\$0	\$3,812	\$16,567	0%
Otros Gastos Administrativos	\$35,000	\$35,000	\$35,000	\$105,000	\$360,385	3%
Otros Gastos Administrativos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$31,985	0%
Contabilidad	\$11,000	\$11,000	\$11,000	\$33,000	\$94,000	1%
Fotografo	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0%
Asesoría Legal	\$0	\$0	\$0	\$0	\$18,400	0%
Valet Parking	\$8,000	\$8,000	\$8,000	\$24,000	\$72,000	1%
Administracion Karen	\$16,000	\$16,000	\$16,000	\$48,000	\$144,000	1%
Empresa de Seguridad	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0%
Empresa de Limpieza Externa	\$26,000	\$26,000	\$26,000	\$78,000	\$234,016	2%
Seguros y Fianzas	\$0	\$0	\$0	\$0	\$79,284	1%
Marketing y Publicidad	\$20,337	\$10,316	\$8,553	\$39,200	\$123,373	1%
Papelera Habitaciones	\$0	\$0	\$0	\$0	\$2,389	0%
Papelera Coworking	\$1,503	\$128	\$1,406	\$3,037	\$5,672	0%
Total Gastos Administrativos	\$211,094	\$219,527	\$243,968	\$674,589	\$2,219,458	19%
% de Ingreso	17%	19%	19%	18%	19%	

Gastos Financieros

Comisiones Bancarias	\$19,156	\$13,598	\$16,134	\$48,888	\$162,690	1%
Otras Comisiones	\$0	\$0	\$0	\$0	\$337	0%
Total Gastos Financieros	\$19,156	\$13,598	\$16,134	\$48,888	\$163,027	1%
% de Ingreso	2%	1%	1%	1%	1%	

Gastos Operativos/Mantenimiento

Fee Operativo	\$214,331	\$198,020	\$226,764	\$639,115	\$2,060,957	18%
Lavandería	\$12,085	\$17,302	\$7,023	\$36,410	\$103,632	1%
Mantenimiento	\$23,352	\$19,544	\$15,354	\$58,247	\$246,179	2%
Mantenimiento General inmueble	\$8,750	\$17,906	\$7,280	\$33,936	\$62,086	1%
Mantenimiento Mobiliario	\$0	\$0	\$0	\$0	\$7,820	0%
Mantenimiento Equipo	\$422	\$1,638	\$0	\$2,060	\$2,060	0%
Pintura	\$4,589	\$0	\$3,609	\$8,198	\$18,107	0%
Adaptaciones y Mejoras	\$9,590	\$0	\$4,463	\$14,054	\$26,987	0%
Reinversiones	\$0	\$0	\$0	\$0	\$129,116	1%
Mobiliario y Equipo Coworking	\$0	\$0	\$0	\$0	\$20,941	0%
Mobiliario y Equipo para Deptos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$11,751	0%
Insumos Alimentos y Bebidas	\$4,732	\$5,511	\$6,557	\$16,801	\$37,722	0%
Uniformes	\$2,551	\$224	\$0	\$2,775	\$5,125	0%
Otros Gastos Operativos	\$10,456	\$15,651	\$35,019	\$61,126	\$114,255	1%
Pólizas y Servicios mensuales (elevadores fumigación)	\$2,360	\$8,810	\$2,360	\$13,531	\$55,279	0%
Insumos Coworking	\$0	\$0	\$0	\$0	\$25,187	0%
Insumos Coliving	\$726	\$4,741	\$11,166	\$16,643	\$19,459	0%
Insumos Comunidad	\$13,782	\$12,600	\$38,700	\$65,172	\$78,096	1%
Ropa de Cama y Blancos	\$9,161	\$311	\$0	\$9,472	\$18,633	0%
Caja Chica	\$0	\$0	\$0	\$0	\$8,690	0%
Total Gastos Operativos/Mantenimiento	\$293,547	\$282,804	\$342,942	\$919,293	\$2,806,304	24%
% de Ingreso	24%	25%	26%	25%	24%	

Impuestos

ISH	\$10,184	\$9,626	\$6,625	\$26,434	\$112,820	1%
Retención de ISR	\$1,755	\$0	\$1,140	\$2,895	\$9,701	0%
Otros impuestos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,650	0%
Total Impuestos	\$11,938	\$9,626	\$7,765	\$29,329	\$124,171	1%
% de Ingreso	1%	1%	1%	1%	1%	

Obligaciones

Total Obligaciones	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0%
% de Ingreso	0%	0%	0%	0%	0%	

Fondo de Reserva

3% sobre Utilidad	\$18,778	\$18,778	\$18,778	\$56,335	\$166,585	1%
Anualidad Fideicomiso	\$25,000	\$25,000	\$25,000	\$75,000	\$150,000	1%
Otros Movimientos por Conciliar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0%
Predial	\$25,000	\$25,000	\$25,000	\$75,000	\$225,000	2%
Total Fondo de Reserva	\$68,778	\$68,778	\$68,778	\$206,335	\$441,585	3%
% de Ingreso	6%	6%	5%	6%	5%	