

Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2022

Monterrey, México, 25 de octubre de 2022 - CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o la “Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Tercer Trimestre para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2022 (3T22). Estos resultados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y están expresados en pesos mexicanos nominales (Ps.).

Información Relevante del 3T22:

- Fibra Inn es **propietaria de 38 hoteles con 6,442 cuartos**. Además, participa en una inversión en un desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirá 218 cuartos.
- Fibra Inn mantuvo durante el trimestre **33 hoteles en operación y 5 cerrados**. La generación de ingresos con NOI positivo provino de las propiedades ubicadas en la zona noreste (61%) y norte (27%) del país que representan 22 hoteles. Asimismo, esta generación de NOI proviene de hoteles de servicio selecto (47%) y servicio completo (45%).
- La **ocupación** fue 60.6% en julio, 61.2% en agosto y 59.9% en septiembre de 2022; para registrar 60.6% en el 3T22; lo que resultó en la generación creciente de **ingresos hoteleros** de Ps. 487.5 millones en el 3T22, un incremento de 54.6% vs. el 3T21.
- La generación de **NOI**¹ en julio fue de Ps. 55.9 millones, en agosto de Ps. 55.9 millones y en septiembre fue de Ps. 52.6 millones, para un total de Ps. 164.4 millones en el 3T22, 116.3% más que el 3T21. El **margen NOI** fue 32.5% vs. el 23.3% del 3T21.
- EBITDA Ajustado**²: registró Ps. 133.9 millones, 181% más que el 3T21, con un margen de 26.4% comparado con el 14.6% del 3T21.
- FFO**³ fue Ps. 39.3 millones positivo, o 7.8% de margen,
- AFFO**⁴ fue Ps. 21.6 millones o 4.3% de margen, la cual se distribuirá al 100% a Ps. 0.0428 por CBFi.

Fibra Inn 3T22	
Capital	
BMV: FINN13	
3T22 Distribución por CBFi	0.0428
Distribución por CBFi (U12m)	0.0428
Precio por CBFi (30 Sep 2021):	3.50
CBFis Fondo de Recompra:	-
CBFis con derecho a distribución:	503,623,046
Float:	90.0%
Valor de mercado (Ps. millones)	1,762.7
Activos Totales	11,658.0
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Bruto Deuda Prom Ponderado:	9.53%
LTV:	34.8%
Fitch:	BBB+(mex)
HR Ratings:	A-
3T22 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,442
Ocupación (VT)	60.6%
Tarifa (VT) Ps.	1,548.3
RevPar (VT) Ps.	937.5
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	1
Número de habitaciones	218

- ¹ NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta de habitaciones y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorario, incentivo, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
- ² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario que ya fueron afectados a resultados.
- ³ FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses menos fluctuación cambiaria realizada.
- ⁴ AFFO igual a FFO menos la reserva para capex de mantenimiento equivalente al 3.5% de los ingresos totales.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “Los resultados del tercer trimestre son muy favorables. Seguimos con una tendencia creciente en la ocupación en niveles de 60%, aún y con el impacto estacional del periodo de vacaciones. En octubre tenemos mayores niveles de ocupación y ya nos ubicamos en los niveles que la Fibra ha manejado históricamente.

Después de dos años, empezamos a repartir distribuciones, consideramos que es importante dar este beneficio a nuestros tenedores de certificados. Con esto iniciamos la reactivación del AFFO, esperamos seguir fortaleciendo este AFFO en los siguientes trimestres a medida que la operación alcance niveles óptimos y se vea reflejado en distribuciones constantes a nuestros tenedores. Empezaremos con la recompra de CBFIs, ya que a los precios actuales es una oportunidad para los tenedores de certificados.

Se recibió la segunda disposición del crédito de Westin, lo que nos permite tener una posición en caja sólida y concluir el 2022 con buen nivel de liquidez.

El reto será mejorar nuestras tarifas para recuperar el impacto de la inflación en el mundo y estar atentos a una latente recesión que pudiera darse, enfocándonos y siempre trabajando en las tareas esenciales de administración eficiente y rentable de nuestro Portafolio. Tenemos un gran activo en la estructura y condiciones de nuestra deuda, que se mantiene casi en su totalidad a tasa fija”, añadió el Ing. Calvillo.

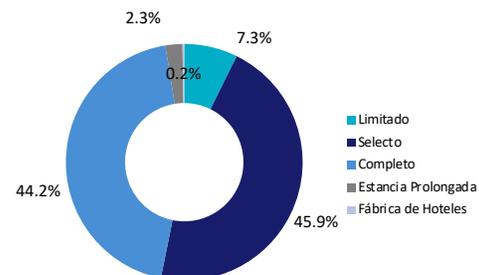
Resultados del Tercer Trimestre de 2022

Cifras Relevantes					
	3T22		3T21		Var
Ingresos por hospedaje	487.5	96.2%	315.3	96.7%	54.6%
Ingresos por arrendamiento	18.0	3.5%	9.6	3.0%	86.8%
Fábrica de Hoteles	1.2	0.3%	1.2	0.3%	1.3%
Ingresos de la Fibra	506.7	100.0%	326.1	100.0%	55.4%
NOI	164.4	32.5%	76.0	23.3%	116.3%
EBITDA Ajustado	133.9	26.4%	47.6	14.6%	181.1%
FFO	39.3	7.8%	-54.5	-16.7%	N/A
AFFO	21.6	4.3%	-65.8	-20.2%	N/A
Distribución					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	3.50		3.79		-7.7%
Distribución total (100% AFFO)	21.6		-65.8		1.3
Distribución total por CBFi (100% AFFO)	0.0428		-0.1307		1.3
CBFis con derecho a distribución	503.6		503.6		0.0%
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	38		38		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	39		39		0
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,442		6,442		0

El portafolio de hoteles al cierre del 3T22 se compone de 38 propiedades: 7 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte 33 hoteles están en operación y 5 continúan cerrados. Estos últimos son:

- (i) Cuatro propiedades en venta en Coatzacoalcos, Celaya, Irapuato y Silao.
- (ii) El hotel Holiday Inn Coyoacán, que continúa pendiente de reparaciones mayores, después de los sismos de la Ciudad de México.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T22	%	3T21	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	37.0	7.3%	27.5	8.4%
Servicio Selecto	232.4	45.9%	160.2	49.1%
Servicio Completo	224.2	44.2%	127.2	39.0%
Estancia Prolongada	11.8	2.3%	10.0	3.1%
Fees de Fábrica de Hoteles	1.2	0.2%	1.2	0.4%
Total	506.7	100.0%	326.1	100.0%



Los ingresos totales en el 3T22 fueron de Ps. 506.7 millones y mostraron un incremento de 55.4% o Ps. 180.6 millones comparado con el 3T21. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 487.5 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 3T22 y que muestran un incremento del 54.6% comparado con el 3T21. Este incremento refleja la recuperación de la actividad hotelera tras el impacto de la pandemia de covid-19. La ocupación hotelera continúa con una tendencia de mejora y ahora en este 3T22 alcanzó un 60.6% en términos de venta total. El incremento de tarifa fue de 21.6% comparado con el 3T21 para alcanzar Ps. 1,548.3, que refleja un mejor nivel de tarifa promedio por la inclusión de los hoteles de lujo y *upper scale* en el portafolio de Fibra Inn y el cierre de hoteles de servicio limitado en el Bajío. El RevPar fue de Ps. 937.5, alcanzando un incremento de 55.3% vs. el 3T21.
- Ps. 17.9 millones de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales, que presentaron un aumento significativo vs Ps. 9.6 millones del 3T21.
- Ps. 1.2 millones de ingresos de *asset management* por la administración de los hoteles de la Fábrica de Hoteles; estos son del JW Marriott Monterrey Valle y The Westin Monterrey Valle.

La Compañía continúa con un alza constante en los niveles de ocupación mes tras mes, mostrando una recuperación inminente después de tocar su punto más bajo de 17.1% en julio de 2020. Durante este 3T22, la ocupación fue de 60.6% en julio, 61.2% en agosto y 59.9% en septiembre.

El 61.2% de agosto 2022 representa el nivel más alto alcanzado desde noviembre de 2019 y éste se acerca cada vez más a los niveles históricos más altos registrados durante la vida de Fibra Inn, los cuales fueron de 67% y 68% entre 2017 y 2018.

La Compañía espera seguir con esta tendencia creciente en los siguientes meses de 2022.

Información Mensual de Tendencia						
	Ocupación	Ingresos por hospedaje	Ingresos por arrendamiento	Fabrica de Hoteles	Ingresos totales	NOI total
(Ps. millones, excepto Ocupación)						
jul-20	17.1%	35.4	2.7		38.1	-22.2
ago-20	21.3%	42.1	3.2		45.2	-6.0
sep-20	25.7%	50.9	3.2		54.1	3.7
oct-20	28.6%	62.9	3.8		66.7	10.7
nov-20	26.6%	55.4	3.4		58.9	9.2
dic-20	24.8%	51.4	-20.6		30.8	-21.3
ene-21	24.4%	50.8	1.6		52.4	-4.5
feb-21	28.8%	54.4	1.6		56.0	1.8
mar-21	35.2%	75.9	1.7		77.6	11.9
abr-21	37.4%	78.3	1.6		79.9	15.5
may-21	40.2%	93.4	2.1		95.5	17.3
jun-21	44.1%	101.2	3.2		104.4	24.0
jul-21	47.1%	112.0	2.7		114.8	25.7
ago-21	41.0%	97.7	3.8		101.5	22.9
sep-21	45.1%	105.6	3.1		108.7	25.1
oct-21	49.6%	122.7	3.4		126.1	36.4
nov-21	54.8%	137.7	4.4		142.1	48.1
dic-21	47.3%	121.0	3.9		124.9	33.1
ene-22	36.5%	88.9	4.4	0.4	93.7	14.6
feb-22	48.6%	114.4	5.9	0.4	120.8	38.5
mar-22	58.2%	157.6	6.3	0.4	164.4	61.9
abr-22	57.2%	149.3	6.4	0.4	156.1	51.1
may-22	58.1%	161.3	6.9	0.4	168.7	58.2
jun-22	58.3%	154.8	6.9	0.4	162.0	53.1
jul-22	60.6%	164.1	7.4	0.4	171.9	55.9
ago-22	61.2%	164.9	4.6	0.4	169.8	55.9
sep-22	59.9%	158.5	6.1	0.4	165.0	52.6

Durante el 3T22, el total de gastos de operación fue de Ps. 342.3 millones; que muestran un nivel más eficiente de gasto, representando 67.5% como porcentaje de los ingresos, comparado con: (i) el 3T21 que representaba el 76.7% de los ingresos; y (ii) con el 3T19, antes de la pandemia, que era de 67.6%. Asimismo, la contención del gasto por servicios hoteleros de operación fue adecuado en cada uno de sus rubros, mostrando un crecimiento en conjunto del 36.8% este 3T22 vs 3T21, muy razonable comparado al incremento de los ingresos por hospedaje del 54.6%. Las eficiencias del 3T22 son por mejoras que la Compañía ha logrado en conjunto con Aimbridge Hospitality, que impacta de manera definitiva en las economías de escala, las negociaciones de alcance global y los procesos y tecnología utilizada en temas del manejo de activos en Fibra Inn.

La Compañía continúa vigilando puntualmente el nivel razonable de los gastos hoteleros para mantenerlos de acuerdo a la operación basándose en el ritmo de crecimiento de la ocupación.

El Ingreso Operativo Neto durante el 3T22 fue de Ps. 164.4 millones, comparado con Ps. 76.0 millones del 3T21, representando un crecimiento de 116.3%. El margen NOI fue de 32.5% vs. el 23.3% del 3T21, representando una mejora de 9.2 puntos porcentuales.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 40.0 millones para el 3T22, que representaron un incremento de Ps. 9.9 millones vs. 3T21, cuando fueron Ps. 30.1 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 7.9% de los ingresos totales en este 3T22, 130 puntos base más bajos que en el 3T21 cuando representaron 9.2%.

Este aumento de gastos, es un efecto neto que se debe principalmente a:

- Un incremento de Ps. 5.2 millones en los gastos de adquisición y organización debido a estudios de viabilidad de proyectos de generación de valor.
- Un incremento de Ps. 2.5 millones en el capex de mantenimiento en las propiedades, ya que se están autorizando proyectos específicos en los hoteles.
- Un incremento de Ps. 2.4 millones en los gastos corporativos de administración debido a diversos gastos de asesorías de cumplimiento con los estándares de ASG. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.95% como porcentaje de los activos totales en este 3T22, indicador que se ubica en los mejores niveles de las Fibras en México y los REITs en Estados Unidos, siendo los más eficientes los que oscilan entre un 0.7% y 0.9% pero con activos sustancialmente superiores a los de Fibra Inn; es importante resaltar el beneficio que Fibra Inn ha tenido por ser una fibra internalizada.
- Un incremento de Ps. 1.0 millón en gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles; ya que se pagó la licencia de edificación y gastos notariales del hotel JW Marriott Monterrey.
- Se registra ingresos por Ps. 0.4 millones por recuperación de daños de seguros por diversos siniestros y cancelaciones de depósitos no reclamados.

Se registra un EBITDA de Ps. 124.4 millones en el 3T22, que representa un incremento de 170.9% o Ps. 78.5 millones comparado con Ps. 45.9 millones del 3T21. El margen de EBITDA fue de 24.5% este 3T22, cuando en el 3T21 fue 14.1%; es decir 10.4 puntos porcentuales mayor.

El EBITDA Ajustado de Ps. 133.9 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representa un incremento de 181.1% o Ps. 86.3 millones

comparado con Ps. 47.6 millones del 3T21. El margen del EBITDA Ajustado fue de 26.4% este 3T22, comparado con el 14.6% del 3T21; es decir 118 puntos base mayor.

El total de otros costos y gastos de la Fibra representó Ps. de 157.0 millones para el 3T22, 89.9% mas que el 3T21, cuando fue de Ps. 82.7 millones en el 3T21. Igualmente, el porcentaje de otros costos y gastos representó 31.0% en relación a los ingresos totales; es decir 5.7 puntos porcentuales mas que el 3T21, cuando alcanzaron 25.3%. Se registran:

- Ps. 53.1 millones por la pérdida contable de bajas de activo fijo, la cual no es un cargo monetario y no representa flujo de efectivo, ésta se refiere a los gastos relacionados a la cancelación del proyecto del hotel Marriott Monterrey Aeropuerto, los cuales fueron generados por el avance en el proyecto como plano arquitectónico y estructural, diseño de interiores, administración, cuartos muestra y pagos de franquicia para Marriott International. Sin embargo dicha pérdida se compensa con el ingreso recibido de Ps. 27.3 millones por la cesión de los derechos fideicomisarios de dicho terreno.
- En este 3T22 no se registró una estimación en el deterioro de activos financieros, pues la reserva acumulada de cuentas incobrables es mayor en base a la norma contable IFRS 9.
- Se registraron Ps. 100.7 millones de depreciación de activo fijo. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- No se registran gastos preoperativos, ya que los del año pasado corresponden a la inauguración del hotel JW Marriott Monterrey Valle.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 32.6 millones, que fue favorable comparada con la pérdida registrada del 3T21 cuando se contabilizaron Ps. 36.7 millones. A continuación se presenta:

- Un ligero incremento por la pérdida cambiaria registrando Ps. 2.2 millones en el 3T22, comparados con la pérdida de Ps. 1.9 millones del 3T21, derivado de la fluctuación de tipo de cambio no realizada por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 3.5 millones menores que el 3T21, registrando Ps. 99.1 millones en este 3T22, comparados con los gastos de Ps. 102.7 millones del 3T21. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,176.0 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), el crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente contratado en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 3T22 de Ps. 886.7 millones (Ps. 894.8 millones antes de gastos amortizables) en deuda bancaria a largo

plazo. Además, se incluyen los gastos por intereses del crédito de Banorte para financiar el IVA por recuperar del hotel Westin Monterrey Valle, por Ps. 88.5 millones.

- Fibra Inn tuvo Ps. 5.9 millones de ingresos por intereses, en línea con los recursos en efectivo invertidos por la tesorería y la mejora progresiva de la tasa de rendimiento de las inversiones.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 95.4 millones en el 3T22, 6.5% menor que el gasto de Ps. 102.1 millones en el 3T21. Destaca este efecto positivo en el entorno actual de incremento sustancial de las tasas de interés tanto en pesos como dólares, gracias a la estructura de la deuda de Fibra Inn, con el 94.7% del total a tasa fija o cubierto con swaps de tasa de interés.

La pérdida neta en el 3T22 fue de Ps. 128.0 millones, que representa Ps. 10.8 millones menos de pérdida comparada con en el 3T21.

Se registra una participación no controladora de Ps. 9.5 millones de pérdida, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 3T21 representó una pérdida de Ps. 33.6 millones; lo que es 71.6% menor.

Se presentan Ps. 15.9 millones de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 3T22, comparado con la reserva presentada en el 3T21 por Ps. 12.9 millones.

Por lo que la pérdida integral fue de Ps. 112.1 millones, 11.0% menos pérdida que en el 3T21 cuando fue de Ps. 126.0 millones.

El FFO en el 3T22 se presenta positivo registrando Ps. 39.3 millones, que representa un incremento de Ps. 93.7 millones comparados con la cantidad negativa de Ps. 54.5 millones del 3T21. El margen FFO fue de 7.8% durante este 3T22.

El cálculo del FFO que Fibra Inn ha utilizado desde su oferta pública inicial corresponde al propuesto por la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA), como una adopción voluntaria para el cálculo de esta métrica financiera. Dentro de dicho cálculo se excluye la fluctuación cambiaria no realizada, ya sea pérdida o ganancia cambiaria.

El FFO Ajustado se presenta positivo en el 3T22, mostrando Ps. 21.6 millones, cuando en el 3T21 fue negativo Ps. 65.8 millones. El AFFO mostró un margen de 4.3% durante este 3T22, respecto al total de los ingresos.

Conciliación del FFO y AFFO			
	3T22	3T21	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	39.3	-54.5	N/A
(-) Capex de mantenimiento	17.7	11.4	55.6%
FFO Ajustado	21.6	-65.8	N/A
FFO por CBFi	0.0780	-0.1081	N/A
FFO Ajustado por CBFi	0.0428	-0.1307	N/A

*Cálculos por CBFi en base a 503,623,046 títulos para 3T22 y 3T21, que son los CBFis que hubieran tenido derecho a distribución.

Distribución a Tenedores

El 24 de octubre de 2022, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 3T22 por Ps. 21.6 millones para los tenedores de CBFis. Esta distribución equivale a Ps. 0.0428 por CBFi basada en 503,623,046 CBFis en circulación al cierre del 3T22, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2022.

El monto de la distribución autorizada para 3T22 está basado en el 55% del FFO del trimestre, que equivale al 100% del FFO Ajustado de Ps. 21.6 millones.

El monto a distribuir por certificado se realizará a mas tardar el 15 de noviembre de 2022. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Distribución a Tenedores				
	3T22		3T21	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0428	21.6	-	-
Distribución en efectivo	0.0428	21.6	-	-

*Cálculo por CBFi basado en 503,623,046 títulos para 3T22 y 3T21

Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía no tiene saldo de CBFis en el Fondo de Recompra, tiene 503,623,046 CBFis en circulación de un total de 1,359,386,172 títulos emitidos de FINN13.

Asimismo, el Comité Técnico aprobó la reactivación del fondo de recompra para adquirir certificados conforme a lo dispuesto en la Asamblea de Tenedores del 28 de abril del 2022, donde se autorizó un monto hasta por Ps. 250 millones. La Administración considera que es un precio de oportunidad la adquisición de CBFIs a los niveles actuales.

	Posición de CBFIs			Total CBFIs
	Emitidos y Suscritos al 30 de septiembre de 2022	%	Emitidos y No Suscritos	
Fondo de Recompra	-	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	50,271,935	9.98%		
Público Inversionista	453,351,111	90.02%		
Total en Circulación	503,623,046	100%		
Total con Derecho a Distribución	503,623,046			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		855,763,126	
Total CBFIs	503,623,046		855,763,126	1,359,386,172

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de septiembre de 2022 dicha reserva sumaba Ps. 53.5 millones contra Ps. 46.4 millones al 30 de junio de 2022. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 10.6 millones durante el 3T22 de los cuales Ps. 3.5 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de septiembre de 2022 se tenía Ps. 282.3 millones de efectivo, 7.7% menos que los Ps. 305.8 millones que se tenían al finalizar el año 2021; esto corresponde al efecto neto de la generación de flujo de operación, más las actividades de inversión relativas a la venta del terreno donde se construiría el Marriott Monterrey Aeropuerto y las actividades de financiamiento por el pago de los intereses de la deuda bursátil.

La cartera de clientes registra Ps. 89.3 millones debido a saldos de tarjetas de crédito y clientes corporativos. Se registran Ps. 76.6 millones de activos disponibles para su venta relacionados principalmente con los tres hoteles del Bajío y el de Coahuila.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 148.8 millones al cierre de septiembre de 2022, comparado con los Ps. 164.8 millones al cierre de diciembre de 2021. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA.

En el pasivo circulante, en el rubro de proveedores se presentan Ps. 136.2 millones, que corresponden a las cuentas por pagar a proveedores, las cuales tienen un ciclo

de pago normal; los fondos de garantía pendientes por pagar del JW Marriott, regalías por pagar a las marcas hoteleras y adeudos de energéticos.

Se contabilizan Ps. 103.0 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales corresponden al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por su aportación en exceso para cubrir el IVA de la construcción del JW Marriott Monterrey Valle y que se liquidará en cuanto se reciba la devolución por parte de la Autoridad Fiscal.

Se registra la provisión de intereses devengados por pagar por Ps. 66.7 millones relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses por Ps. 160.6 millones de la deuda bursátil FINN18 se ha realizado en tiempo y forma.

En el largo plazo, se registran obligaciones financieras por Ps. 3,176.0 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria (corto y largo plazo) concluye el 3T22 con un saldo de Ps. 886.7 millones, el cual está cubierto con swaps de tasa al 94.7% (Ps. 894.8 millones antes de gastos amortizables).

Al 30 de septiembre de 2022 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 78.1% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de Octubre 2019);
- (ii) 7.0% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iii) 6.8% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iv) 1.1% (BBVA) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 2.85%.
- (v) 2.4% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.31%.
- (vi) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.31%.
- (vii) 1.1% (Sabadell) USD a tasa fija de 5.37%.
- (viii) 2.2% (Banorte) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.53%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación así como la tasa de colocación de la Reapertura de FINN 18) fue de 9.33%. A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 10.45%. El 94.7% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 5.3% se tiene a tasa variable.

Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo FINN18 continúan en 'BBB+(mex)' por Fitch Ratings y HR A- por HR Ratings, ambas ya con perspectiva estable.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 se presentan como sigue:

Indices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 30 de septiembre de 2022</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	34.8%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.8 veces
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.2
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	258%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	7.6%

Fibra Inn presenta 34.8% de endeudamiento al 30 de septiembre de 2022. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 30 de septiembre de 2022 fue de 1.8 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Fibra Inn tiene una restricción para contratar financiamiento adicional hasta no alcanzar el nivel mínimo requerido de 1.5x en el índice de servicio de deuda. Al cierre de este 3T22 registró 1.2x. Se estima que para el 1T23 la Compañía estará en posibilidad de cubrir ese mínimo requerido. Actualmente Fibra Inn no necesita contratar pasivos adicionales, ya que el flujo de efectivo actual, proveniente de la recuperación de las operaciones, así como el monto recibido de Ps. 88.0 millones correspondientes al reembolso que realizó el Fideicomiso CIB/3096 por el financiamiento temporal del hotel The Westin Monterrey Valle han fortalecido su tesorería. La Compañía cumple puntualmente con sus obligaciones y mantiene su liquidez.

A continuación, se muestra el desglose de los componentes que se utilizaron para el cálculo de estas razones financieras.

Indices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de septiembre de 2022
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	886.7
Deuda Bursátil	3,176.0
Activos Totales	11,658.0
Índice de Endeudamiento	34.8%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	282.3
Iva por Recuperar	148.8
Utilidad Operativa	720.3
Líneas de Crédito	-
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,151.4</i>
Amortización de Intereses	389.5
Amortizaciones de Principal	55.1
Gastos de Capital	87.3
Gastos de Desarrollo	123.5
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>655.3</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.8 veces

Eventos Relevantes Posteriores del 3T22

1. Ratificación del Auditor Externo.

El 4 de octubre de 2022 Fibra Inn ratificó a Deloitte Touché Tohmatsu Limited, como Auditor Externo para que emita su opinión sobre los estados de situación financiera consolidados de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2. Fibra Inn recibió Ps. 88.0 millones como reembolso del financiamiento al Fideicomiso CIB/3096 para la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle.

El 4 de octubre de 2022 el Fideicomiso CIB/3096, propietario del hotel The Westin Monterrey Valle, recibió Ps. 115.0 millones provenientes de la segunda y última disposición del crédito contratado en octubre 2020 con Banorte y Sabadell, lo cual representó un ingreso para Fibra Inn de Ps. 88.0 millones -una vez descontados gastos y la reserva para servicio de deuda- derivados del pago parcial del crédito puente otorgado por Fibra Inn al Fideicomiso CIB/3096.

3. HR Ratings confirmó la calificación de HR A- para Fibra Inn y su emisión FINN18, modificando la Perspectiva de Negativa a Estable.

El 19 de octubre de 2022 HR Ratings confirmó la calificación de HR A- para Fibra Inn y su emisión FINN18, y modificó favorablemente la Perspectiva, cambiándola de Negativa a Estable.

4. Fibra Inn realizó cesión de los derechos fideicomisarios del desarrollo del proyecto Marriott Monterrey Aeropuerto.

El 20 de octubre de 2022 Fibra Inn realizó la cesión de los derechos fideicomisarios para llevar a cabo la construcción del proyecto Marriott Monterrey Aeropuerto, que comprendía 208 cuartos. Los derechos se adquirieron por Ps. 27.3 millones en septiembre de 2016 y es igual al monto recibido en la cesión de derechos que se realizó hace unos días. Por tanto, el nivel de efectivo a la fecha de este reporte trimestral es mayor que el que se presenta en los estados financieros del 3T22. El proyecto se fue postergando derivado de la incertidumbre del T-MEC y luego la pandemia de coronavirus.

Información Relevante ASG del 3T22

Fibra Inn está comprometida con la sustentabilidad y la responsabilidad en materia ASG. Durante el 3T22 se realizaron las siguientes actividades:

- Se participó activamente en el Corporate Sustainability Assessment de S&P Global (Grupo C), en el que se reportaron indicadores clave de ASG. Se espera que los resultados sean publicados para el 1T23.
- Se realizaron trabajos de voluntariado para la extracción de kalanchoe en una hectárea del Parque Nacional Cumbres en Monterrey. Esta es una especie exótica invasora que afecta la disponibilidad de agua para especies nativas. Los trabajos se realizaron en colaboración con la AMEFIBRA y Reforestamos México, donde participaron 60 voluntarios de cinco Fibras y cinco elementos de la Brigada Forestal Comunitaria.
- Se realizaron cuestionarios anónimos sobre la satisfacción con el ambiente laboral para la administración además de una encuesta en relación con los factores de riesgos psicosociales de acuerdo con la NOM-035-STPS-2018.

Portafolio de Hoteles al 3T22

	Marca	Ciudad		Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
1	Sin Marca Hotelera	Irapuato	Cerrado	102
2	Sin Marca Hotelera	Celaya	Cerrado	150
3	Sin Marca Hotelera	Silao	Cerrado	143
4	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				931
Hoteles de Servicio Selecto				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
10	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
11	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
12	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
13	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
14	Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180
15	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
16	Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
17	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				3,041
Hoteles de Servicio Completo				
1	Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
2	Holiday Inn	Puebla	Operando	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
4	Marriott	Puebla	Operando	296
5	Holiday Inn	México	Cerrado	214
6	Holiday Inn	Altamira	Operando	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
8	Casa Grande	Delicias	Operando	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
12	The Westin	Monterrey	Operando	174
13	JW Marriott	Monterrey	Operando	250
				2,353
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
Portafolio total al 30 de septiembre de 2022				6,442

Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 87.6 millones en el 3T22, 87.6% más que los Ps. 46.7 millones registrados en el 3T21. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 3T22 con Ps. 7.9 millones, comparado con Ps. 1.6 millones del 3T21.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.					
(Ps. millones)	3T22	%	3T21		
Ingresos	87.6	100.0%	46.7	100.0%	
Costo de Ventas	55.1	62.9%	31.3	67.1%	
Utilidad Bruta	32.5	37.1%	15.4	32.9%	
Gastos de Operación	6.2	7.0%	3.8	8.2%	
NOI	26.4	30.1%	11.6	24.7%	
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	16.1	18.4%	8.1	17.2%	
Otros Gastos Indirectos	2.4	2.7%	1.9	4.0%	
EBITDA	7.9	9.0%	1.6	3.5%	
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%	
EBITDA Ajustado	7.9	9.0%	1.6	3.5%	

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral					
	3T22	3T21	%	3T19	%
Número de hoteles *	33	33		41	
Ingresos por hospedaje	487.5	312.1	56.2%	462.2	5.5%
Ocupación	60.6%	44.4%	16.2 pp	59.6%	1 pp
Tarifa	1,548.3	1,360.0	13.8%	1,273.0	21.6%
RevPar	937.5	603.8	55.3%	758.3	23.6%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral						
	3T22	3T21	Variación	3T22	3T19	Variación
	(33 hoteles)			(31 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	487.5	312.1	56.2%	403.9	389.5	3.7%
Ocupación	60.6%	44.4%	16.2 pp	61.6%	62.6%	-1 pp
Tarifa	1,548.3	1,360.0	13.8%	1,363.8	1,307.8	4.3%
RevPAR	937.5	603.8	55.3%	839.7	819.1	2.5%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 3T22 vs 3T21 toma en cuenta los 33 hoteles en operación tomando, excluyendo cinco hoteles cerrados en Coatzacoalcos, Silao, Irapuato, Celaya y el Holiday Inn México Coyoacán.

Fibra Inn tiene un portafolio total de 38 propiedades con 6,442 cuartos al 30 de septiembre de 2022 y participa con una inversión minoritaria en una propiedad en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T22			3T21			
Servicio Limitado	65.5%	1,142.9	748.9	50.3%	1,106.8	556.9	34.5%
Servicio Selecto	63.8%	1,367.6	872.1	46.5%	1,279.9	595.1	46.6%
Servicio Completo	53.3%	1,993.3	1,063.4	38.2%	1,591.1	608.0	74.9%
Estancia Prolongada	90.8%	1,210.6	1,099.5	77.6%	1,193.9	926.2	18.7%
Total	60.6%	1,548.3	937.5	44.4%	1,360.0	603.2	55.4%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T22			3T21			
Norte	71.5%	1,416.1	1,012.8	61.5%	1,326.8	816.2	24.1%
Noreste	62.4%	1,883.1	1,174.6	43.7%	1,545.3	675.4	73.9%
Centro y Sur	45.3%	1,130.0	511.5	29.6%	1,076.0	318.2	60.7%
Oeste	69.6%	1,281.4	892.0	48.4%	1,186.7	574.9	55.1%
Total	60.6%	1,548.3	937.5	44.4%	1,360.0	603.2	55.4%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

Centro/Sur: Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, Cd México, Campeche.

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T22			3T21			
IHG Intercontinental Hotels Group	63.8%	1,436.6	915.9	51.5%	1,331.2	685.3	33.6%
Wyndham Hotel Group	64.0%	1,119.6	716.4	46.1%	1,061.3	489.0	46.5%
Hilton Worldwide	62.8%	1,215.7	763.7	44.0%	1,130.1	497.3	53.6%
Marriott International	53.0%	2,591.6	1,374.8	31.7%	2,111.5	669.8	105.3%
Marcas Locales	52.4%	1,157.0	606.8	43.1%	1,117.8	482.0	25.9%
Total	60.6%	1,548.3	937.5	44.4%	1,360.0	603.2	55.4%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	27%
Noreste	13	2,376	37%	61%
Centro y Sur	13	2,288	36%	4%
Oeste	3	483	7%	7%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	14%	6%
Servicio Selecto	17	3,041	47%	47%
Servicio Completo	13	2,353	37%	45%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6,292	98%	99%
Grupo Presidente	1	150	2%	1%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

Quiénes Somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México. Se tienen celebrado contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFIs" en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "FINN13".

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

Este comunicado de prensa contiene declaraciones a futuro. Estas declaraciones son declaraciones que no están basadas en hechos históricos y que están basados en la visión actual de la Administración y sus estimaciones en circunstancias económicas futuras, condiciones de la industria, desempeño de la Compañía y de sus resultados financieros. También algunas reclasificaciones se realizaron para hacer las cifras comparables. Las palabras "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "planear" y expresiones similares a las que se refiere la Compañía, se pueden identificar como declaraciones sobre eventos futuros. Declaraciones en cuanto el pago de dividendos o distribuciones, la implementación de las principales estrategias operativas y financieras, así como los planes de inversión, la dirección de operaciones futuras y los factores o tendencias que afecten la condición financiera, liquidez o los resultados de operación son ejemplos de declaraciones a futuro. Dichas declaraciones reflejan la actual visión de la Administración y son sujetas a ciertos riesgos e incertidumbre. No existe una garantía de que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurran. Las declaraciones están basadas en muchos supuestos y factores, incluyendo factores económicos y situación del mercado, de la industria y de factores de operación. Cualquier cambio en dichos supuestos o factores podrían ocasionar resultados que podrían cambiar materialmente las expectativas actuales.

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de situación financiera - No Auditados
 Al 30 de Septiembre de 2022 y 31 de Diciembre 2021
 Miles de pesos

	Al 30 de Septiembre de 2022	%	Al 31 de Diciembre de 2021	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	282,300	2.4%	305,780	2.6%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	89,325	0.8%	69,580	0.6%
Pagos anticipados	25,436	0.2%	18,667	0.2%
Activos disponibles para la venta	76,561	0.7%	77,141	0.6%
Impuesto al valor agregado por recuperar	148,828	1.3%	164,838	1.4%
Impuestos por recuperar y otros	18,751	0.2%	26,753	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	641,201	5.5%	662,759	5.6%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,705,810	91.8%	10,975,926	92.3%
Activo por derecho de uso	10,559	0.1%	11,177	0.1%
Efectivo restringido	113,328	1.0%	43,112	0.4%
Activos intangibles y otros activos	56,018	0.5%	63,355	0.5%
Otras cuentas por cobrar a LP	37,032	0.3%	37,032	0.3%
Instrumentos financieros derivados	94,094	0.8%	24,286	0.2%
Anticipos para compra de propiedades	-	0.0%	78,641	0.7%
<i>Total del activo no circulante</i>	11,016,841	94.5%	11,233,529	94.4%
Total del activo	11,658,042	100%	11,896,288	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	136,166	3.0%	153,538	3.4%
Acreedores diversos	7,161	0.2%	4,771	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	3,433	0.1%	2,893	0.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	102,981	2.3%	101,194	2.3%
Porción circulante de la deuda bancaria	49,201	1.1%	13,606	0.3%
Pasivo por obligaciones de deuda	66,685	1.5%	151,688	3.4%
Anticipos de clientes	13,465	0.3%	3,811	0.1%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo cp	11,486	0.3%	8,134	0.2%
Impuestos por pagar	16,775	0.4%	27,151	0.6%
<i>Total del pasivo circulante</i>	407,353	9.1%	466,786	10.4%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,176,000	71.0%	3,172,640	70.7%
Deuda Bancaria	837,488	18.7%	789,046	17.6%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	37,376	0.8%	37,376	0.8%
Pasivo por arrendamiento LP	8,544	0.2%	9,545	0.2%
Otros pasivos a LP	3,000	0.1%	3,300	0.1%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	3,632	0.1%	3,632	0.1%
Instrumentos financieros derivados	-	0.0%	5,823	0.1%
Beneficios a los empleados	510	0.0%	510	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	4,066,550	90.9%	4,021,872	89.6%
Total del pasivo	4,473,903	100%	4,488,658	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,932,997	82.6%	5,932,847	80.1%
Superávit por revaluación de propiedades	3,007,164	41.9%	3,007,164	40.6%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	45,545	0.6%	10,312	0.1%
Reserva para recompra de CBFIs	250,000	3.5%	250,000	3.4%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	20,955	0.3%	11,069	0.1%
Resultados acumulados	(3,274,783)	-45.6%	(3,006,580)	-40.6%
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	5,981,878	83.3%	6,204,812	83.8%
Participación No controladora	1,202,261	16.7%	1,202,818	16.2%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,184,139	100%	7,407,630	100%
Total del pasivo + capital	11,658,042	100%	11,896,288	100%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de julio de 2022 al 30 de Septiembre de 2022 y 2021 y el acumulado al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Miles de pesos

	3T22	%	3T21	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2022	%	Acumulado 2021	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	487,506	96.4%	315,314	97.0%	172,192	54.6	1,313,881	96.0%	769,241	97.3%	544,640	70.8
Arrendamiento de inmuebles	17,987	3.6%	9,627	3.0%	8,360	86.8	54,797	4.0%	21,421	2.7%	33,376	155.8
Total de ingresos	505,493	100%	324,941	100%	180,552	55.6	1,368,678	100%	790,662	100%	578,016	73.1
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	134,480	26.6%	92,373	28.4%	42,107	45.6	366,382	26.8%	238,609	30.2%	127,773	53.5
Administración	87,100	17.2%	66,429	20.4%	20,671	31.1	243,208	17.8%	174,435	22.1%	68,773	39.4
Mantenimiento	20,672	4.1%	16,676	5.1%	3,996	24.0	54,642	4.0%	45,767	5.8%	8,875	19.4
Energéticos	36,349	7.2%	28,619	8.8%	7,730	27.0	95,993	7.0%	72,282	9.1%	23,711	32.8
Regalías	36,953	7.3%	22,664	7.0%	14,289	63.0	97,670	7.1%	55,662	7.0%	42,008	75.5
Publicidad y promoción	20,862	4.1%	16,036	4.9%	4,826	30.1	55,627	4.1%	41,249	5.2%	14,378	34.9
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	336,416	66.6%	242,797	74.7%	93,619	38.6	913,522	66.7%	628,004	79.4%	285,518	45.5
Margen bruto	169,077	33.4%	82,144	25.3%	86,933	105.8	455,156	33.3%	162,658	20.6%	292,498	179.8
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,679	0.7%	5,450	1.7%	(1,771)	(32.5)	10,676	0.8%	13,672	1.7%	(2,996)	(21.9)
Seguros	2,173	0.4%	1,886	0.6%	287	15.2	6,215	0.5%	4,965	0.6%	1,250	25.2
Gastos corporativos de administración	27,419	5.4%	24,991	7.7%	2,428	9.7	83,719	6.1%	75,386	9.5%	8,333	11.1
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	3,564	0.7%	2,542	0.8%	1,022	40.2	8,305	0.6%	7,981	1.0%	324	4.1
Gastos de adquisición y organización	5,963	1.2%	734	0.2%	5,229	712.4	7,472	0.5%	2,656	0.3%	4,816	181.3
Otros (ingresos) gastos, neto	(447)	-0.1%	846	0.3%	(1,293)	(152.8)	(3,280)	-0.2%	(21,589)	-2.7%	18,309	(84.8)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,245	0.6%	3,321	1.0%	(76)	(2.3)	9,886	0.7%	7,748	1.0%	2,138	27.6
Capex de mantenimiento	3,551	0.7%	977	0.3%	2,574	263.5	6,887	0.5%	4,125	0.5%	2,762	67.0
Estimación de deterioro de activos financieros	-	0.0%	(5,078)	-1.6%	5,078	(100.0)	-	0.0%	(6,571)	-0.8%	6,571	(100.0)
Deterioro de propiedades	-	0.0%	-	0.0%	-	-	(5,418)	-0.4%	16,449	2.1%	(21,867)	N.A.
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activo fijo	53,062	10.5%	(20,475)	-6.3%	73,537	(359.2)	52,947	3.9%	2,870	0.4%	50,077	N.A.
Gastos preoperativos	-	0.0%	2,656	0.8%	(2,656)	(100.0)	2	0.0%	16,509	2.1%	(16,507)	(100.0)
Depreciación de activo fijo	99,473	19.7%	101,031	31.1%	(1,558)	(1.5)	305,602	22.3%	266,661	33.7%	38,941	14.6
Total de otros costos y gastos	201,682	39.9%	118,881	36.6%	82,801	69.7	483,013	35.3%	390,862	49.4%	92,151	23.6
Pérdida de Operación	(32,605)	-6.5%	(36,737)	-11.3%	4,132	(11.2)	(27,857)	-2.0%	(228,204)	-28.9%	200,347	(87.8)
Ingresos por intereses	(5,934)	-1.2%	(2,518)	-0.8%	(3,416)	135.7	(13,501)	-1.0%	(7,126)	-0.9%	(6,375)	89.5
Gastos por intereses	99,128	19.6%	102,678	31.6%	(3,550)	(3.5)	296,049	21.6%	291,286	36.8%	4,763	1.6
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	2,230	0.4%	1,934	0.6%	296	15.3	(6,413)	-0.5%	1,285	0.2%	(7,698)	(599.1)
Pérdida Neta	(128,029)	-25.3%	(138,831)	-42.7%	10,802	(7.8)	(303,992)	-22.2%	(513,649)	-65.0%	209,657	(40.8)
Participación No controladora	(9,539)	-1.9%	(33,584)	-10.3%	24,045	(71.6)	(35,790)	-2.6%	(72,835)	-9.2%	37,045	(50.9)
Participación Controladora	(118,490)	-23.4%	(105,247)	-32.4%	(13,243)	12.6	(268,202)	-19.6%	(440,814)	-55.8%	172,612	(39.2)
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	15,893	3.1%	12,864	4.0%	3,029	23.5	70,466	5.1%	69,140	8.7%	1,326	1.9
Pérdida Integral	(112,136)	-22.2%	(125,967)	-38.8%	13,831	(11.0)	(233,526)	-17.1%	(444,509)	-56.2%	210,983	(47.5)
Participación No controladora del Resultado Integral	7,947	1.6%	6,432	2.0%	1,515	23.6	35,233	2.6%	34,570	4.4%	663	1.9
Participación Controladora del Resultado Integral	(110,544)	-21.9%	(98,815)	-30.4%	(11,729)	11.9	(232,969)	-17.0%	(406,244)	-51.4%	173,275	(42.7)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de julio de 2022 al 30 de Septiembre de 2022 y 2021 y el acumulado al 30 de septiembre de 2022 y 2021
 Miles de pesos

	3T22	%	3T21	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2022	%	Acumulado 2021	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	487,506	96.2%	315,314	96.7%	172,192	54.6%	1,313,881	95.7	769,241	96.4	544,640	70.8
Arrendamiento de inmuebles	17,987	3.5%	9,627	3.0%	8,360	86.8%	54,797	4.0	21,421	2.7	33,376	155.8
Fabrica de hoteles	1,216	0.2%	1,200	0.4%	16	1.3%	3,650	0.3%	7,052	0.9%	(3,402)	(48.2)
Total de ingresos	506,709	100%	326,141	100%	180,568	55.4%	1,372,328	100.0	797,714	100.0	574,614	72.0
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	134,480	26.5%	92,373	28.3%	42,107	45.6%	366,382	26.7	238,609	29.9	127,773	53.5
Administración	87,100	17.2%	66,429	20.4%	20,671	31.1%	243,208	17.7	174,435	21.9	68,773	39.4
Mantenimiento	20,672	4.1%	16,676	5.1%	3,996	24.0%	54,642	4.0	45,767	5.7	8,875	19.4
Energéticos	36,349	7.2%	28,619	8.8%	7,730	27.0%	95,993	7.0	72,282	9.1	23,711	32.8
Regalías	36,953	7.3%	22,664	6.9%	14,289	63.0%	97,670	7.1	55,662	7.0	42,008	75.5
Publicidad y promoción	20,862	4.1%	16,036	4.9%	4,826	30.1%	55,627	4.1	41,249	5.2	14,378	34.9
Prediales	3,679	0.7%	5,450	1.7%	(1,771)	-32.5%	10,676	0.8	13,672	1.7	(2,996)	(21.9)
Seguros	2,173	0.4%	1,886	0.6%	287	15.2%	6,215	0.5	4,965	0.6	1,250	45.2
Total de gastos por servicios hoteleros de o	342,268	67.5%	250,133	76.7%	92,135	36.8%	930,413	67.8	646,641	81.1	283,772	35.9
NOI	164,441	32.5%	76,008	23.3%	88,433	116.3%	441,915	32.2	151,073	18.9	290,842	192.5
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	27,419	5.4%	24,990	7.7%	2,429	9.7%	83,719	6.1	75,385	9.5	8,334	11.1
Gastos corporativos de administración <i>Joint</i>	3,564	0.7%	2,542	0.8%	1,022	40.2%	8,305	0.6	9,365	1.2	(1,060)	(11.3)
Gastos de adquisición y organización	5,963	1.2%	734	0.2%	5,229	712.4%	7,472	0.5	2,656	0.3	4,816	181.3
Otros (ingresos) gastos, neto	(447)	-0.1%	846	0.3%	(1,293)	-152.8%	(3,280)	(0.2)	(21,589)	(2.7)	18,309	(84.8)
Capex de mantenimiento	3,551	0.7%	977	0.3%	2,574	263.5%	6,887	0.5	4,125	0.5	2,762	67.0
	40,050	7.9%	30,089	9.2%	9,961	33.1%	103,103	7.5	69,942	8.8	33,161	47.4
EBITDA	124,391	24.5%	45,919	14.1%	78,472	170.9%	338,812	24.7	81,131	10.2	257,681	317.6
Mas: Gastos de adquisición y organización y	9,514	1.9%	1,711	0.5%	7,803	456.0%	14,359	1.0	6,781	0.9	7,578	111.8
EBITDA ajustado	133,905	26.4%	47,630	14.6%	86,275	181.1%	353,171	25.7	87,912	11.0	265,259	301.7
Estimación de deterioro de activos financien	-	0.0%	(5,078)	-1.6%	5,078	-100.0%	-	-	(6,571)	(0.8)	6,571	(100.0)
Compensación a ejecutivos basada en instr	3,245	0.6%	3,321	1.0%	(76)	-2.3%	9,886	0.0	7,748	0.0	2,138	27.6
Deterioro de propiedades	-	0.0%	-	0.0%	-	-	(5,418)	(0.4)	16,449	2.1	(21,867)	N.A.
(Utilidad) perdida contable por bajas de acti	53,062	10.5%	(20,475)	-6.3%	73,537	-359.2%	52,947	3.9	2,870	0.4	50,077	N.A.
Gastos preoperativos	-	0.0%	2,656	0.8%	(2,656)	-100.0%	2	0.0	16,509	2.1	(16,507)	(100.0)
Depreciación de activo fijo	100,689	19.9%	102,232	31.3%	(1,543)	-1.5%	309,252	22.5	272,330	34.1	36,922	13.6
Total de otros costos y gastos	156,996	31.0%	82,656	25.3%	74,340	89.9%	366,669	26.7	309,335	38.8	57,334	18.5
Pérdida de Operación	(32,605)	-6.4%	(36,737)	-11.3%	4,132	-11.2%	(27,857)	(2.0)	(228,204)	(28.6)	200,347	(87.8)
Ingresos por intereses	(5,934)	-1.2%	(2,518)	-0.8%	(3,416)	135.7%	(13,501)	(1.0)	(7,126)	(0.9)	(6,375)	89.5
Gastos por intereses	99,128	19.6%	102,678	31.5%	(3,550)	-3.5%	296,049	21.6	291,286	36.5	4,763	1.6
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiari	2,230	0.4%	1,934	0.6%	296	15.3%	(6,413)	(0.5)	1,285	0.2	(7,698)	(599.1)
Pérdida Neta	(128,029)	-25.3%	(138,831)	-42.6%	10,802	-7.8%	(303,992)	(22.2)	(513,649)	(64.4)	209,657	(40.8)
Participación No controladora	(9,539)	-1.9%	(33,584)	-10.3%	24,045	-71.6%	(35,790)	(2.6)	(72,835)	(9.1)	37,045	(50.9)
Participación Controladora	(118,490)	-23.4%	(105,247)	-32.3%	(13,243)	12.6%	(268,202)	(19.5)	(440,814)	(55.3)	172,612	(39.2)
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrum	15,893	3.1%	12,864	3.9%	3,029	23.5%	70,466	5.1	69,140	8.7	1,326	1.9
Pérdida integral	(112,136)	-22.1%	(125,967)	-38.6%	13,831	-11.0%	(233,526)	(17.0)	(444,509)	(55.7)	210,983	(47.5)
Participación No controladora del Resultado	7,947	1.6%	6,432	2.0%	1,515	23.6%	35,233	2.6	34,570	4.3	663	1.9
Participación Controladora del	(110,544)	-21.8%	(98,815)	-30.3%	(11,729)	11.9%	(232,969)	(17.0)	(406,244)	(50.9)	173,275	(42.7)
FFO	39,270	7.8%	(54,464)	-16.7%	93,734	N.A.	71,781	5.2	(197,533)	(24.8)	269,314	N.A.
FFO ajustado	21,578	4.3%	(65,837)	-20.2%	87,415	N.A.	23,878	1.7	(225,206)	(28.2)	249,084	N.A.

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Al 30 de Septiembre de 2022 y 31 de Diciembre 2021
 Miles de pesos

<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Participación Controladora</i>	<i>Participación no controladora</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	
Saldos al 31 de diciembre de 2020	5,801,502	129,397	389,317	1,637,640	(26,701)	(2,923,492)	5,007,663	790,186	5,797,849
Cancelacion de fondo de recompra			(389,317)		389,317	-			-
Reserva para la recompra de CBFIs		250,000			(250,000)	-			-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	131,345	(118,328)				13,017			13,017
Cancelación de Superavit por venta de Activo			(5,830)			(5,830)			(5,830)
Resultado integral			1,375,354	37,013	(222,405)	1,189,962	412,632		1,602,594
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5,932,847	11,069	250,000	3,007,164	10,312	(3,006,580)	6,204,812	1,202,818	7,407,630

<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Participación Controladora</i>	<i>Participación no controladora</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5,932,847	11,069	250,000	3,007,164	10,312	(3,006,580)	6,204,812	1,202,818	7,407,630
Cancelacion de fondo de recompra		(250,000)			250,000	-			-
Reserva para la recompra de CBFIs		250,000			(250,000)	-			-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	150	9,886			-	10,036			10,036
Resultado integral			-	35,233	(268,202)	(232,969)	(557)		(233,526)
Saldos al 30 de septiembre de 2022	5,932,997	20,955	250,000	3,007,164	45,545	(3,274,782)	5,981,879	1,202,261	7,184,140

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 30 de Septiembre del 2022 y del 1 de enero al 30 de Septiembre del 2021

(Miles de pesos)

	2022	2021
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos	(303,992)	(513,649)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	305,602	266,661
Pérdida contable por bajas de activo fijo	52,947	2,870
Deterioro de propiedades	(5,418)	16,449
Estimación de deterioro de activos financieros	(3,434)	(6,571)
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	4,155	5,290
Intereses de deuda	292,344	283,945
Intereses ganados	(13,501)	(7,126)
Porción Inefectiva de instrumentos financieros derivados	(450)	2,051
Fluctuación cambiaria no realizada	(5,190)	1,250
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	9,886	7,748
	332,949	58,918
Cientes y otras cuentas por cobrar	(8,309)	(50,368)
Partes relacionadas, neto	(4,420)	23,510
Pagos anticipados	(6,769)	(9,538)
Impuestos por recuperar	16,010	160,231
Proveedores y otras cuentas por pagar	3,197	56,456
Impuestos por pagar	(10,376)	(7,686)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	322,282	231,523
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(26,049)	(58,519)
Costos pagados por venta de propiedades	-	(21,488)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	27,798	259,400
Bajas de otros activos	(1,293)	(755)
Intereses cobrados	13,501	7,126
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	13,957	185,764
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	88,509	58,433
Préstamos bancarios pagados	-	(140,000)
Efectivo restringido	(70,216)	13,495
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(3,815)	(10,563)
Intereses pagados	(371,153)	(362,312)
Pago de pasivos por arrendamiento	(3,193)	(2,822)
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	150	(2,744)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(359,718)	(446,513)
Disminución de efectivo del periodo	(23,479)	(29,226)
Efectivo al inicio del periodo	304,600	265,722
Efectivo al final del periodo	281,121	236,496