

## Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2023

**Monterrey, México, 25 de octubre de 2023** - 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 2023 (3T23). 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 3T23:

- Fibra Inn es **propietaria de 35 hoteles con 6,048 cuartos**. Además, participa en una inversión en un desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirá 218 cuartos.
- La Compañía presenta los siguientes indicadores hoteleros: la **Ocupación** del 3T23 fue de 63.7%, comparada con el 60.6% del 3T22. La **Tarifa** fue Ps. 1,663.7 y creció 7.5% vs el 3T22. El **RevPar** fue Ps. 1,060.0 y creció 13.1% vs 3T22; en términos de ventas mismas tiendas.
- Los **Ingresos Totales** fueron Ps. 568.9 millones, 12.3% más que en el 3T22.
- El **NOI<sup>1</sup>** fue Ps. 186.7 millones; 13.5% más que en el 3T22; su margen fue de 32.8% comparado con el 32.5% del 3T22.
- El **EBITDA Ajustado<sup>2</sup>**: registró Ps. 149.3 millones, 12.6% más que el 3T22, con un margen de 26.3% comparado con el 26.2% del 3T22.
- El **FFO<sup>3</sup>** fue Ps. 93.3 millones o 16.4% de margen; mientras que en el 3T22 fue 7.5%.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 21.1 millones. Este representa Ps. 0.0276 por CBFi, entre 765,892,798 certificados.
- El costo neto de deuda promedio ponderado fue de 9.53%.

Fibra Inn 3T23	
<b>Capital</b>	
BMV: FINN13	
3T23 Distribución por CBFi	0.0276
Distribución por CBFi (U12m)	0.1398
Precio por CBFi (30 Sep 2023):	5.40
CBFIs Fondo de Recompra:	3,622,638
CBFIs con derecho a distribución:	765,892,798
Float:	99.5%
Valor de mercado (Ps. millones)	4,135.8
Activos Totales	13,637.7
<b>Deuda</b>	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93%
	2 Feb 2028
Costo Neto Deuda Prom Ponderado:	9.53%
LTV:	29.3%
Fitch:	A-
HR Ratings:	A+
<b>3T23 Highlights</b>	
Número de hoteles en operación	33
Número de habitaciones	6,048
Ocupación (VT)	63.7%
Tarifa (VT) Ps.	1,663.7
RevPar (VT) Ps.	1,060.0
<b>Fábrica de Hoteles</b>	
Número de propiedades	1
Número de habitaciones	218

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario que ya fueron afectados a resultados.
- <sup>3</sup> FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses menos fluctuación cambiaria realizada.

*Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “Este tercer trimestre la Compañía presentó un crecimiento de 11.5% en ingresos por hospedaje, 7.5% en la tarifa promedio, resultando en un incremento de ingresos totales del 12.3% comparado vs el mismo periodo año anterior; aún y cuando existe un reto en las tarifas hoteleras por la depreciación del dólar en un entorno de inflación. Seguimos trabajando con los operadores hoteleros para continuar con los mejores niveles de eficiencia operativa y lograr un cierre de año muy satisfactorio.*

*En la parte financiera, la Compañía muestra un manejo adecuado de la deuda. Esto implica que el 97% de la deuda está pactada a tasa fija, con un apalancamiento de 29.3% y cumple con todos los covenants pertinentes, sin restricción. Fibra Inn mejoró su calificación de deuda a A-(mex) emitida por Fitch Ratings y a A+(mex) por HR Ratings; ambas con perspectiva estable apoyada en el crecimiento de ingresos, NOI y EBITDA, así como la liquidez tomando en cuenta la suscripción de capital reciente y que se refleja en un incremento en el FFO por CBFÍ de 56.2% vs el 3T22.*

*En cuanto a la distribución, seguimos teniendo una política conservadora y este trimestre distribuiremos el mismo monto de Ps. 21.1 millones de los trimestres anteriores. Estamos trabajando en una política de distribuciones para el 2024 con la que podamos dar más claridad al inversionista, y que al mismo tiempo nos permita tener las reservas suficientes para las inversiones paulatinas que necesitan los hoteles. Éstas se rezagaron durante la pandemia, pero que son importantes para tener al día nuestras propiedades; dicha reserva sumaba Ps. 43.8 millones al cierre del trimestre.”, añadió el Ing. Calvillo.*

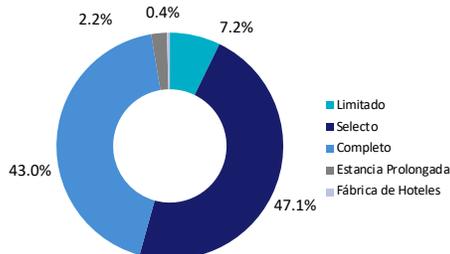
**Resultados del Tercer Trimestre de 2023**

Cifras Relevantes					
	3T23		3T22		Var
Ingresos por hospedaje	543.4	95.5%	487.5	96.2%	11.5%
Ingresos por arrendamiento	23.1	4.1%	18.0	3.5%	28.6%
Fábrica de Hoteles	2.3	0.4%	1.2	0.2%	93.0%
Total de Ingresos de la Fibra	568.9	100.0%	506.7	100.0%	12.3%
NOI	186.7	32.8%	164.4	32.5%	13.5%
EBITDA Ajustado	149.3	26.3%	132.7	26.2%	12.6%
FFO	93.3	16.4%	38.1	7.5%	145.2%
<b>Distribución</b>					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	5.40		3.50		54.3%
Distribución total	21.1		21.6		-2.2%
Distribución total por CBFi	0.0276		0.0428		-35.6%
CBFis con derecho a distribución	765.9		503.6		52.1%
<b>Hoteles y Cuartos</b>					
Hoteles en operación	33		33		0
Terrenos	1		1		0
Hoteles cerrados	2		5		-3
Propiedades al cierre del periodo	36		39		-3
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,048		6,442		-394

El portafolio de hoteles al cierre del 3T23 se compone de 35 propiedades: 4 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 2 continúan cerrados.

Estos últimos son los hoteles en Coatzacoalcos y el Holiday Inn Coyoacán, que continúa pendiente de reparaciones mayores, después de los sismos de la Ciudad de México.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T23		3T22	
(Ps. millones)		%		%
Servicio Limitado	41.0	7.2%	37.0	7.3%
Servicio Selecto	267.9	47.1%	232.4	45.9%
Servicio Completo	244.8	43.0%	224.2	44.2%
Estancia Prolongada	12.7	2.2%	11.8	2.3%
Fees de Fábrica de Hoteles	2.3	0.4%	1.2	0.2%
<b>Total</b>	<b>568.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>506.7</b>	<b>100.0%</b>



Los ingresos totales en el 3T23 fueron de Ps. 568.9 millones y mostraron un incremento de 12.3% o Ps. 62.1 millones comparado con el 3T22. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 543.4 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 3T23 y que muestran un incremento del 11.5% comparado con el 3T22. Este incremento refleja la recuperación de la actividad hotelera, cuya ocupación continúa con una tendencia de mejora, en el 3T23 alcanzó un 63.7% en términos de ingresos totales de hospedaje. El incremento de tarifa fue de 7.5% comparado con el 3T22 para alcanzar Ps. 1,663.7, 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.1,060.0, alcanzando un incremento de 13.1% vs. el 3T22.
- Ps. 23.1 millones provienen 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 no presentaron una variación significativa.
- Y por último, Ps. 2.3 millones de ingresos de *asset management* por la administración de los hoteles de la Fábrica de Hoteles; estos son el 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 total recuperación después de tocar su punto más bajo de 12.7% en abril de 2020. La ocupación fue de 64.1% en julio, 63.9% en agosto y 63.1% en septiembre de 2023. La Compañía espera seguir con esta tendencia en los siguientes meses de 2023.

Durante el 3T23, el total de gastos de operación fue de Ps. 382.2 millones ó 67.2% como porcentaje de los ingresos; los cuales se muestran ligeramente más bajos comparados con el 3T22, cuando fue de 67.5%.

- El decremento de 60 puntos base en los gastos de administración, resultando 16.6% como porcentaje de los ingresos comparado con los 17.2% del 3T22, debido a una dilución de los gastos por mayores ingresos hoteleros y en menor medida a una bonificación realizada por el operador hotelero por la transición en sus sistemas de ERP.
- Una baja de 70 puntos base en los gastos de publicidad y promoción, siendo de 3.4% en relación a los ingresos totales este 3T23, cuando en el 3T22 fue de 4.1%. Este efecto de menos publicidad se debe únicamente a la dilución de los gastos por el incremento del ingreso.
- El decremento de 20 puntos base en las regalías mostrando 7.1% de los ingresos este 3T23, comparados con el 7.3% del 3T22, que prácticamente permanecen igual de trimestre a trimestre.

Lo anterior, compensado con:

- El incremento de 60 puntos base en el gasto de habitaciones de 27.1% como porcentaje de los ingresos muestra una relación directamente proporcional a una mayor ocupación promedio en los hoteles comparado con el 26.5%.
- El incremento de 30 puntos base en el mantenimiento preventivo de los hoteles, que representa 4.4% de los ingresos.
- Un ligero incremento de 10 puntos base en los seguros por el incremento de precios al consumidor.

En general, algunos de los costos y gastos han tenido una presión de precios a la alza y se siguen trabajando para crear eficiencias en conjunto con Aimbridge Latam y Grupo Presidente, los operadores hoteleros; creando economías de escala con procesos y tecnología utilizada a nivel global aplicandos al manejo de activos en Fibra Inn.

La contención del nivel del gasto total por servicios hoteleros ha mostrado un crecimiento en conjunto del 11.7% este 3T23 muy en línea con el crecimiento de ingresos de hospedaje de 11.5%.

El Ingreso Operativo Neto durante el 3T23 fue de Ps. 186.7 millones, comparado con Ps. 164.4 millones del 3T22, representando un crecimiento de 13.5%. El margen NOI fue de 32.8% vs. el 32.5% del 3T22.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 44.6 millones para el 3T23, que representaron un incremento de Ps. 3.4 millones vs. 3T22, cuando fueron Ps. 41.3 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 7.8% de los ingresos totales en este 3T23, 30 puntos base más bajos que en el 3T22 cuando representaron 8.1%.

Este incremento nominal de gastos, se debe principalmente al efecto neto de:

- Un incremento de Ps. 7.7 millones en los gastos corporativos de administración registrando Ps. 35.1 millones ó 28.1% de incremento vs. Ps. 27.4 millones del 3T22. Esto debido a: (i) la actualización de sueldos por inflación; (ii) a la estabilización de la plantilla laboral y (iii) por servicios de valuación de las propiedades y asesorías legales.
- Un incremento de Ps. 2.0 millones en otros ingresos que registraron Ps. 2.4 millones este 3T23, cuando el año pasado fueron de Ps. 0.4 millones. Este ingreso se debe a depósitos de clientes que no fueron identificados de periodos anteriores.
- Una disminución de Ps. 1.1 millones en mantenimientos mayores no capitalizables en las propiedades, el cual registra Ps. 2.4 millones de gasto, comparado con de Ps. 3.6 millones del 3T22. Este monto refleja la autorización de proyectos para mantener los hoteles en óptimas condiciones.
- Una disminución de Ps. 1.1 millones en los costos de adquisición de negocios y gastos de organización, que fueron de Ps. 4.9 millones ó 18.5% menor vs.

Ps. 6.0 millones del 3T22. Este gasto corresponde a la regularización de licencias de impacto ambiental de las propiedades en Monterrey.

- Un ligero decremento de Ps. 0.1 millones en los gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles; correspondientes a los honorarios de asset management del Westin Monterrey Valle y del JW Marriott Monterrey.

Se registra un EBITDA de Ps. 142.0 millones en el 3T23, que representa un incremento de 15.3% o Ps. 18.9 millones comparado con Ps. 123.2 millones del 3T22. El margen de EBITDA de 25.0% fue 70 puntos base mayor este 3T23, cuando en el 3T22 fue 24.3%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 149.3 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representa un incremento de 12.6% o Ps. 16.7 millones mas comparado con Ps. 132.7 millones del 3T22. El margen del EBITDA Ajustado de 26.3% fue 10 puntos base mayor este 3T23, comparado con el 26.2% del 3T22.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fue Ps. 97.2 millones y representó un ahorro de Ps. 58.6 millones, 37.6% menos que el 3T22, cuando fue de Ps. 155.8 millones. Esta disminución en gastos se debe principalmente a:

- Ps. 53.8 millones menos de pérdida contable registrada por las bajas de activos; ya que en el 3T22 se registró la pérdida de Ps. 53.1 millones por la cancelación del proyecto de Marriott Monterrey Aeropuerto.
- Ps. 10.5 millones menos en la depreciación y amortización, registrando Ps. 89.0 millones este 3T23 ó 10.5% menos que Ps. 99.5 millones del 3T22. Esta baja se debe a que el equipo y mobiliario menor ya se terminó de depreciar en los hoteles JW Marriott Monterrey Valle y The Westin Monterrey. 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.
- Ps. 5.7 millones más en la compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio, registrando Ps. 8.9 millones derivado de la provisión para la parte devengada del bono de largo plazo, de acuerdo con la proyección de resultados del ejercicio.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 44.8 millones, que representa un incremento de Ps. 77.4 millones mas que el 3T22, cuando se registró una pérdida de Ps. 32.6 millones. El margen de EBIT fue positivo de 7.9% del 3T23, comparado con el 6.4% negativo del 3T22.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 64.4 millones en el 3T23, Ps. 31.1 millones menos ó 32.6% menor que el gasto de Ps. 95.4 millones en el 3T22, resultando en:

- Ps. 47.1 millones más de ingresos por intereses registrando este 3T23 Ps. 53.0 millones debido al mayor saldo promedio de los recursos en efectivo invertidos por la tesorería, así como una mejor tasa de rendimiento promedio ponderado.
  - Ps. 7.3 millones más en gastos por intereses, los cuales fueron Ps. 106.4 millones, ó 7.3% más que los Ps. 99.1 millones registrados el mismo trimestre del año anterior. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,180.5 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) y por la deuda bancaria referente a los intereses generados por:
    - 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 3T23 de Ps 811.4 millones (Ps. 819.5 millones antes de gastos amortizables); y
- Destaca el efecto positivo en Fibra Inn por el entorno 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 97.4%% del total a tasa fija o cubierto con swaps de tasa de interés.
- Ps. 8.8 millones de mayor pérdida cambiaria por Ps. 11.0 millones en el 3T23, comparados con los Ps. 2.2 millones de pérdida del 3T22, derivado de la apreciación del tipo de cambio por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.

La Pérdida Neta Consolidada en el 3T23 fue de Ps. 19.5 millones, que representa 84.8% o Ps. 108.5 millones menos pérdida que la registrada en el 3T22, la cual fue de Ps. 128.0 millones. El margen neto del 3T23 fue de 3.4% negativo vs el 25.3% negativo del 3T22.

Se registra una participación no controladora por Ps. 11.5 millones de pérdida, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 3T22 fue de Ps. 9.5 millones de pérdida.

En cuanto a las partidas del resultado integral se presentan:

- Ps. 24.0 millones de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 3T23, comparado con la reserva presentada en el 3T22 por Ps. 15.9 millones positiva.

La Utilidad Integral fue de Ps. 4.5 millones, 104.0% mas que en el 3T22 cuando fue de Ps. 112.1 millones de pérdida.

El FFO del 3T23 se presenta positivo registrando Ps. 93.3 millones, que representa un incremento de Ps. 55.2 millones comparados con Ps. 38.1 millones del 3T22. El margen FFO fue de 16.4% durante este 3T23 vs. 7.5% del 3T22.

El FFO Ajustado del 3T23 es de Ps. 21.1 millones, monto igual al distribuido en el 2T23.

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.

<b>Conciliación del FFO</b>			
	<b>3T23</b>	<b>3T22</b>	<b>Var %</b>
<i>(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)</i>			
FFO	93.3	39.3	137.6%
(-) Capex de mantenimiento	18.0	17.7	1.5%
(-) Reserva para PIPs	46.7		
(-) Participación Minoritaria	7.5		
<b>FFO Ajustado</b>	<b>21.1</b>	<b>21.6</b>	<b>-2.0%</b>
FFO por CBFi	0.1218	0.0780	56.2%
<b>FFO Ajustado por CBFi</b>	<b>0.0276</b>	<b>0.0428</b>	<b>-35.6%</b>

\*Cálculos por CBFi en base a 765,892,798 CBFis en el 3T23 y 503,623,046 CBFis en el 3T22 respectivamente, lo cuales son títulos con derecho a distribución.

### **Distribución a Tenedores**

El 24 de octubre de 2023, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la distribución en efectivo por Ps. 21.1 millones para los tenedores de CBFis. Esta distribución equivale a Ps. 0.0276 por CBFi basada en 765,892,798 CBFis en circulación al cierre del 3T23, 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 2023.

La distribución aprobada para este 3T23 es por el mismo importe que lo repartido en trimestres anteriores.

El monto a distribuir por certificado se realizará a mas tardar el 30 de noviembre de 2023. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Distribución a Tenedores				
	3T23		3T22	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0276	21.1	0.0428	21.6
Distribución en efectivo	0.0276	21.1	0.0428	21.6

\*Cálculos por CBFi en base a 765,892,798 CBFis en el 3T23 y 503,623,046 CBFis en el 3T22 respectivamente, lo cuales son títulos con derecho a distribución.

Al 30 de septiembre de 2023, el valor de mercado la Compañía se ha revaluado un 135.7% versus el cierre del 3T22, alcanzando Ps. 4,155.4 millones, principalmente por la suscripción por 260,000,000 de CBFis realizada en junio 2023, así como un incremento en el precio registrando Ps. 5.40 al 30 de septiembre de 2023 vs el Ps. 3.50 del año anterior.

Valor de Mercado de Fibra Inn						
	Fondo de Recompra	CBFis en circulación	CBFis con Derecho	Precio CBFis al cierre del trimestre	Market Cap	Revaluación de FINN vs. año anterior
Al Cierre 3T22	-	503,623,046	503,623,046	3.50	1,762,680,661	-7.7%
Recompra Oct-Dic 2022	-					
CBFis Cancelados	-					
Al Cierre 4T22	-	503,623,046	503,623,046	5.88	2,961,303,510	87.3%
Recompra Ene-Mar 2023	-					
CBFis Cancelados	-					
Al Cierre 1T2023	-	503,623,046	503,623,046	5.97	3,006,629,585	61.4%
Recompra Abr-Jun 2023	-					
CBFis Cancelados	-					
Al Cierre 2T2023	-	503,623,046	503,623,046	5.97	3,006,629,585	62.7%
Suscripción y Compensación a Ejecutivos		265,892,390				
Al Cierre 2T2023		769,515,436	769,515,436	5.73	4,409,323,448	-4.0%
Recompra Jul-Sep 2023	3,622,638					
CBFis Cancelados						
Al Cierre 3T2023	3,622,638	769,515,436	765,892,798	5.40	4,155,383,354	135.7%

### Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía tiene saldo de 3,622,638 CBFis en el Fondo de Recompra, tiene 769,515,436 CBFis suscritos y en circulación después de haber llevado a cabo la suscripción, con un total de 1,634,386,172 títulos emitidos de FINN13.

	Posición de CBFIs			Total CBFIs
	Emitidos y Suscritos al 30 de septiembre de 2023	%	Emitidos y No Suscritos	
Fondo de Recompra	3,622,638	0.5%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.00%		
Público Inversionista	765,892,793	99.5%		
<b>Total</b>	<b>769,515,436</b>	<b>100%</b>		
Total con Derecho a Distribución	765,892,798			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			59,107,610	
<b>CBFIs totales en Tesorería</b>	<b>-</b>		<b>864,870,736</b>	
<b>Total CBFIs</b>	<b>769,515,436</b>		<b>864,870,736</b>	<b>1,634,386,172</b>

### 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 2023 dicha reserva sumaba Ps. 43.8 millones contra Ps. 60.2 millones al 30 de junio de 2023. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 41.1 millones durante el 3T23 de los cuales Ps. 2.4 millones se reportan en el estado de resultados. A partir del 2T23 se inició la constitución de una reserva adicional para futuros *PIPs* (*Property Improvement Programs*), destinada a las remodelaciones de hoteles requeridas por las cadenas globales en la fecha de renovación de la franquicia correspondiente. El saldo al 3T23 de dicha reserva es de Ps. 57.1 millones.

### Balance General

Al 30 de septiembre de 2023 se tenían Ps. 1,936.5 millones de efectivo, 2.2 veces más que los Ps. 613.9 millones que se tenían al finalizar el año 2022; este incremento corresponde a la recepción de recursos por la emisión de 260 millones de CBFIs derivados de la suscripción de capital.

La cartera de clientes registra Ps. 104.5 millones, mostrando un incremento de 78.9%, el cual correspondiente al incremento en la ocupación hotelera por la venta a crédito a los huéspedes y el crédito revolvente para el capital de trabajo para la operación.

Los pagos anticipados de Ps. 25.0 millones incrementaron un 18.0%, debido al pago de gastos por la operación, los cuales se van amortizando a lo largo del año.

Se registran Ps. 28.9 millones de activos disponibles para su venta, que corresponden al hotel en Coatzacoalcos.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 134.9 millones al cierre de septiembre de 2023, comparado con los Ps. 141.7 millones al cierre de diciembre de 2022. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el pasivo circulante, el pago a proveedores mantiene su ciclo normal de pago, por lo que se presentan Ps. 226.8 millones, con un incremento de 20.6% vs. diciembre de 2022; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 103.3 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales muestran un decremento de 1.7% vs el cierre de 2022. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se irá amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se vayan generando.

Se registra la provisión de intereses devengados por pagar como pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 74.6 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.

En el largo plazo, se registran obligaciones financieras por Ps. 3,180.5 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 3T23 con un saldo de Ps. 811.4 millones, del cual 87.1% está cubierto con swaps de tasa (Ps. 819.5 millones antes de gastos amortizables). Prestamos bancarios se disminuyeron Ps. 160.7 millones por el pago de deuda adelantada liquidando el préstamo de la línea de crédito que se dispuso para financiar el IVA.

Al 30 de septiembre de 2023 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 79.8% (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) 5.9% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iii) 6.4% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iv) 0.7% (BBVA) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 2.85%.
- (v) 2.7% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.73%.
- (vi) 1.4% (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.73%.
- (vii) 1.0% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.97%
- (viii) 0.4% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un *spread* de 4.56%.
- (ix) 0.6% (Sabadell) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.
- (x) 1.1% (Banorte) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.38%, 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 9.53%. A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 10.0%. El 97.4% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 2.6% se tiene a tasa variable.

La deuda a largo plazo FINN18 tiene una calificación de 'A-(mex)' por Fitch Ratings y HR A+(mex) por HR Ratings, ambas con perspectiva estable. Lo anterior por una mejor perspectiva por la recuperación en la ocupación, fortaleciendo los ingresos y el EBITDA y una continuación en la liquidez a corto plazo generada por la generación interna de efectivo por la operación y la suscripción de capital llevada a cabo recientemente.

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 30 de septiembre de 2023</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.3%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	4.1 veces
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.7 veces
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	339%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	6.0%

Fibra Inn presenta 29.3% de endeudamiento al 30 de septiembre de 2023. 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 2023 fue de 4.1 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 tenía una restricción en los trimestres anteriores 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 3T23 Fibra Inn registró 1.7x y cumple totalmente con estas razones financieras, estabilizando y excediendo su posición financiera.

La Compañía mantiene su liquidez y ha cumplido cabalmente sus obligaciones de pago de deuda.

Se incorpora a partir del presente reporte el índice de apalancamiento (activos totales entre capital o patrimonio total), que al 3T23 se ubica en 1.5 veces.

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

<b>Indices de Deuda (CNBV)</b>	
<i>Nivel de Endeudamiento</i>	<b>Al 30 de septiembre de 2023</b>
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	811.5
Deuda Bursátil	3,180.5
Activos Totales	13,637.5
<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>29.3%</b>
<b>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda</b>	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	1,936.5
Iva por Recuperar	134.9
Utilidad Operativa	769.3
Líneas de Crédito	-
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>2,840.7</i>
Amortización de Intereses	364.7
Amortizaciones de Principal	42.0
Gastos de Capital	87.3
Gastos de Desarrollo	197.3
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>691.3</i>
<b>Índice Cobertura de Servicio Deuda</b>	<b>4.1 veces</b>
<b>Índice de Apalancamiento</b>	
Activos Totales	13,637.5
Capital o Patrimonio Total	9,137.1
<b>Apalancamiento</b>	<b>1.5 veces</b>

### Eventos Relevantes del Tercer Trimestre de 2023

**1. Fibra Inn mejoró la calificación corporativa y de deuda a A-(mex) con perspectiva estable**

El 28 de julio de 2023 Fitch Ratings emitió una opinión con respecto a la calidad crediticia de la deuda a largo plazo de Fibra Inn y sus respectivos certificados bursátiles fiduciarios (CBF's) con clave de pizarra FINN 18 a 'A-(mex)' desde 'BBB+(mex)' con perspectiva estable. La mejora en la calificación de la deuda se sustenta en el desempeño positivo de las operaciones y la rentabilidad de Fibra Inn por el incremento en la tasa de ocupación hotelera y la tarifa promedio diaria, lo cual se refleja en la recuperación de los ingresos y en las métricas de apalancamiento. Adicionalmente, Fitch Ratings consideró positiva la suscripción de capital reciente, la cual sustentará la estrategia de crecimiento de la Compañía.

**2. Fibra Inn informó sobre la ratificación del despacho de auditoría externa**

Fibra Inn ratificó al despacho *Deloitte Touche Tohmatsu Limited*, como Auditor Externo de Fibra Inn para que emita su opinión sobre los estados de situación financiera consolidados de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Adicionalmente prestará servicios adicionales referentes al estudio de precios de transferencia, revisión de cumplimiento con IFRS 9 para instrumentos financieros, IFRS 2 para plan basado en acciones, servicios fiscales diversos y de recuperación de IVA.

**3. Fibra Inn informó sobre la salida del Director de Adquisiciones y Desarrollo**

La Compañía informó que el Director de Adquisiciones y Desarrollo, Fernando Rocha Huerta decidió tomar un nuevo camino en su carrera profesional en busca de nuevos retos fuera de Fibra Inn. Las actividades relacionadas al desarrollo de proyectos, adquisición y desinversión de hoteles se seguirán llevando a cabo por la Administración de la Compañía mientras se lleva a cabo el proceso de reemplazo de esta posición clave.

**Eventos Relevantes posteriores al cierre del Tercer Trimestre de 2023****1. Fibra Inn mejoró la calificación corporativa y de deuda a A+ con perspectiva estable**

El 24 de octubre de 2023 HR Ratings emitió una opinión con respecto a la calidad crediticia de la deuda a largo plazo de Fibra Inn y sus respectivos certificados bursátiles fiduciarios (CBF's) con clave de pizarra FINN 18 a 'A+(mex)' desde 'A-(mex)' con perspectiva estable. El incremento está sustentado en la mejora sostenida de los resultados operativos de los últimos doce meses, que se refleja en aumento del flujo libre de efectivo y la disminución de los años de pago de la deuda así como el índice de endeudamiento, apoyado también por la suscripción de capital.

**2. Fibra Inn informó sobre el nombramiento del nuevo Director General**

El 24 de octubre de 2023, la Compañía informó que el Comité Técnico recibió la notificación de salida del actual Director General, el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya La fecha de salida oficial será el 6 de noviembre de 2023 y estará brindando su apoyo para fortalecer una transición saludable. Se designó al Ing. Miguel Aliaga Gargollo, como su Director General y la Dirección de Finanzas será asumida por el Lic. Alejandro Javier Leal Isla Garza.

### Información Relevante ASG del 3T23

Fibra Inn está comprometida con la sustentabilidad y la responsabilidad en materia ASG y está en proceso para apegarse a marcos de referencia internacionales. Fibra Inn realizó las siguientes actividades relevantes a su estrategia durante el trimestre:

- En julio 2023, se dio respuesta al *CDP Climate Change Questionnaire 2023* de Carbon Disclosure Project (CDP) dado el interés de los inversionistas sobre el desempeño en materia de cambio climático del negocio. Se puede consultar en <https://www.cdp.net/es/responses/921987/Fibra-Inn>, con previo registro.
- Fibra Inn participó en el *Corporate Sustainability Assessment de S&P* para el cuál se espera recibir los resultados durante el mes de noviembre. Este resultado proporciona a la Administración puntos clave a mejorar la estrategia ASG para 2024.
- En agosto 2023, se obtuvo el reconocimiento por parte de *Great Place to Work* en donde Fibra Inn estuvo entre las primeras cinco mejores empresas de la región noreste para trabajar en la categoría de menos de 50 colaboradores. Este reconocimiento ha sido posible debido a los esfuerzos de responsabilidad social hacia los colaboradores, quienes son parte fundamental de la estrategia del negocio.
- En septiembre 2023, se concluyó un estudio de riesgos y oportunidades relacionados al cambio climático en alineación a las recomendaciones del *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)*, que ahora se integran en la NIIF-S2 Información a revelar relacionada con el clima. Durante el estudio se evaluaron los riesgos físicos derivados del cambio climático para 28 propiedades en operación bajo varios escenarios. Esto incluyó escenarios de bajas emisiones (RCP2.6), emisiones moderadas (RCP4.5) y escenarios de altas emisiones (RCP8.5) establecidos por el *Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)* para los años 2030, 2050 y 2070. Además, se analizaron riesgos y oportunidades en escenarios de transición de *Network for Greening the Financial System (NGFS)* considerando políticas actuales, transición tardía y emisiones netas cero en horizontes temporales a 2035 y 2050.  
Adicionalmente, se evaluaron los posibles impactos financieros relacionados con el estrés hídrico para cinco propiedades en Monterrey, dado que este es el riesgo físico de mayor prioridad en casi todas las regiones analizadas. También se evaluó el impacto financiero de tres riesgos de transición para estas cinco propiedades en Monterrey más una en Playa del Carmen.

Se está trabajando en la actualización de la materialidad con apoyo de un tercero. Para esta actualización se ha considerado como uno de los insumos principales el cuestionario homologado de ASG de la Asociación Mexicana de Afores (AMAFORE). La metodología de la materialidad se basa en estándares de *Global Reporting Initiative (GRI)*, *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* y *Corporate Sustainability Reporting (CSR)*.

**Portafolio de Hoteles al 3T23**

	Marca	Ciudad		Cuartos
<b>Hoteles de Servicio Limitado</b>				
1	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
2	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
3	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
4	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				<b>536</b>
<b>Hoteles de Servicio Selecto</b>				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	227
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
				<b>3,042</b>
<b>Hoteles de Servicio Completo</b>				
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
				<b>2,353</b>
<b>Hoteles de Servicio Estancia Prolongada</b>				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
<b>Portafolio total al 30 de septiembre de 2023</b>				<b>6,048</b>

### Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 96.7 millones en el 3T23, 10.3% más que los Ps. 87.6 millones registrados en el 3T22. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 3T23 con Ps. 7.9 millones, comparado con Ps. 6.3 millones del 3T22.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	3T23	%	3T22	%
Ingresos	96.7	100.0%	87.6	100.0%
Costo de Ventas	63.7	65.8%	55.1	62.9%
Utilidad Bruta	33.0	34.2%	32.5	37.1%
Gastos de Operación	7.2	7.5%	6.2	7.0%
NOI	25.8	26.7%	26.4	30.1%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	16.3	16.8%	17.7	20.1%
Otros Gastos Indirectos	1.6	1.7%	2.4	2.7%
<b>EBITDA</b>	<b>7.9</b>	<b>8.2%</b>	<b>6.3</b>	<b>7.2%</b>
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>7.9</b>	<b>8.2%</b>	<b>6.3</b>	<b>7.2%</b>

### Indicadores Operativos Hoteleros

#### a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	3T23	3T22	%
Número de hoteles *	33	33	
Ingresos por hospedaje	543.4	487.5	11.5%
Ocupación	63.7%	60.6%	3.1 pp
Tarifa	1,663.7	1,548.3	7.5%
RevPar	1,060.0	937.5	13.1%

#### b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
	3T23	3T22	Variación
	(33 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	543.4	487.5	11.5%
Ocupación	63.7%	60.6%	3.1 pp
Tarifa	1,663.7	1,548.3	7.5%
RevPAR	1,060.0	937.5	13.1%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 3T23 vs 3T22 toma en cuenta los 33 hoteles en operación, excluyendo dos hoteles cerrados en Coatzacoalcos y el Holiday Inn México Coyoacán.

Al 30 de septiembre de 2023, Fibra Inn tenía un portafolio total de 35 propiedades con 6,048 cuartos; de los cuales 5,654 cuartos están en operación y dos hoteles con 394 cuartos permanecieron cerrados. Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto 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
	3T23			3T22			
Servicio Limitado	65.1%	1,267.7	825.6	65.5%	1,142.9	748.9	10.2%
Servicio Selecto	68.6%	1,494.5	1,025.8	63.8%	1,367.6	872.1	17.6%
Servicio Completo	55.9%	2,067.6	1,156.7	53.3%	1,993.3	1,063.4	8.8%
Estancia Prolongada	82.2%	1,433.5	1,178.1	90.8%	1,210.6	1,099.5	7.2%
<b>Total</b>	<b>63.7%</b>	<b>1,663.7</b>	<b>1,060.0</b>	<b>60.6%</b>	<b>1,548.3</b>	<b>937.5</b>	<b>13.1%</b>

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T23			3T22			
Norte	73.7%	1,528.8	1,127.4	71.5%	1,416.1	1,012.8	11.3%
Noreste	65.0%	2,030.5	1,320.2	62.4%	1,883.1	1,174.6	12.4%
Centro y Sur	52.4%	1,203.5	631.1	45.3%	1,130.0	511.5	23.4%
Oeste	65.6%	1,484.7	974.4	69.6%	1,281.4	892.0	9.2%
<b>Total</b>	<b>63.7%</b>	<b>1,663.7</b>	<b>1,060.0</b>	<b>60.6%</b>	<b>1,548.3</b>	<b>937.5</b>	<b>13.1%</b>

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
	3T23			3T22			
IHG Intercontinental Hotels Group	71.0%	1,533.2	1,088.9	63.8%	1,436.6	915.9	18.9%
Wyndham Hotel Group	62.4%	1,225.1	764.8	64.0%	1,119.6	716.4	6.8%
Hilton Worldwide	65.5%	1,361.4	892.3	62.8%	1,215.7	763.7	16.8%
Marriott International	54.3%	2,713.7	1,474.5	53.0%	2,591.6	1,374.8	7.3%
Marcas Locales	50.1%	1,234.6	618.1	52.4%	1,157.0	606.8	1.9%
<b>Total</b>	<b>63.7%</b>	<b>1,663.7</b>	<b>1,060.0</b>	<b>60.6%</b>	<b>1,548.3</b>	<b>937.5</b>	<b>13.1%</b>

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	21%	26%
Noreste	13	2,377	39%	56%
Centro y Sur	10	1,893	31%	10%
Oeste	3	483	8%	8%
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>6,048</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	4	536	9%	7%
Servicio Selecto	17	3,042	50%	49%
Servicio Completo	13	2,353	39%	42%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>6,048</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Aimbridge Latam	34	5,898	98%	99%
Grupo Presidente	1	150	2%	1%
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>6,048</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*\*\*

**Quiénes Somos**

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar propiedades destinadas al hospedaje en México. Fibra Inn tiene un esquema internalizado, que se administra desde su subsidiaria, por lo que no se cobran honorarios por los servicios de *asset management*. Fibra Inn tiene 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](http://www.fibrainn.mx)

#### Declaraciones sobre Eventos Futuros

Este comunicado de prensa contiene declaraciones a futuro. Estas 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 2023 y 31 de Diciembre 2022  
 Miles de pesos

	<i>Al 30 de Septiembre de 2023</i>	<i>%</i>	<i>Al 31 de Diciembre de 2022</i>	<i>%</i>
<b>ACTIVO</b>				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,936,547	14.2%	613,927	4.9%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	104,485	0.8%	58,412	0.5%
Pagos anticipados	25,044	0.2%	21,223	0.2%
Activos disponibles para la venta	28,946	0.2%	28,946	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	134,912	1.0%	141,717	1.1%
Impuestos por recuperar y otros	26,469	0.2%	20,333	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	2,256,403	16.5%	884,558	7.1%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,138,632	81.7%	11,294,438	90.4%
Activo por derecho de uso, neto	8,740	0.1%	9,730	0.1%
Otras cuentas por cobrar a LP	16,278	0.1%	25,498	0.2%
Instrumentos financieros derivados	93,491	0.7%	83,841	0.7%
Efectivo restringido	82,529	0.6%	145,334	1.2%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	41,629	0.3%	49,706	0.4%
<i>Total del activo no circulante</i>	11,381,299	83.5%	11,608,547	92.9%
<b>Total del activo</b>	<b>13,637,702</b>	<b>100%</b>	<b>12,493,105</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVO</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	226,805	5.0%	187,997	4.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	103,261	2.3%	105,016	2.2%
Porción circulante de la deuda bancaria	41,954	0.9%	48,805	1.0%
Acreedores diversos	10,354	0.2%	5,675	0.1%
Impuestos por pagar	22,727	0.5%	26,508	0.6%
Intereses por pagar	74,553	1.7%	151,235	3.2%
Pasivo por arrendamiento CP	4,009	0.1%	3,520	0.1%
Compensación a ejecutivos	13,718	0.3%	9,759	0.2%
Anticipos de clientes	5,384	0.1%	3,463	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	502,765	11.2%	541,978	11.5%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,180,492	70.7%	3,177,132	67.7%
Deuda Bancaria	769,494	17.1%	923,361	19.7%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	30,525	0.7%	37,376	0.8%
Beneficios a los empleados	645	0.0%	645	0.0%
Impuesto a la utilidad diferido	7,886	0.2%	3,439	0.1%
Pasivo por arrendamiento LP	6,148	0.1%	7,653	0.2%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,600	0.1%	2,900	0.1%
Instrumentos financieros derivados	-	0.0%	378	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	3,997,790	88.8%	4,152,884	88.5%
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,500,555</b>	<b>100%</b>	<b>4,694,862</b>	<b>100%</b>
<b>PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES</b>				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	7,371,209	80.7%	5,909,890	75.8%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	47,500	0.5%	25,652	0.3%
Reserva para recompra de CBFIs	229,886	2.5%	250,000	3.2%
Superávit por revaluación de propiedades	3,477,329	38.1%	3,477,329	44.6%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	43,680	0.5%	39,406	0.5%
Resultados acumulados	(3,279,785)	(35.9%)	(3,153,769)	(40.4%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	7,889,819	86.3%	6,548,508	84.0%
Participación no controladora	1,247,328	13.7%	1,249,735	16.0%
<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	9,137,147	100%	7,798,243	100%
<b>Total del pasivo + capital</b>	<b>13,637,702</b>	<b>100%</b>	<b>12,493,105</b>	<b>100%</b>

Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados**  
 Por el periodo del 1 de julio de 2023 al 30 de Septiembre de 2023 y 2022 y el acumulado al 30 de septiembre de 2023 y 2022  
 Miles de pesos

	3T23	%	3T22	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2023	%	Acumulado 2022	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	543,378	95.9%	487,506	96.4%	55,872	11.5%	1,590,612	96.6%	1,313,881	96.0%	276,731	21.1%
Arendamiento de inmuebles	23,132	4.1%	17,987	3.6%	5,145	28.6%	56,734	3.4%	54,797	4.0%	1,937	3.5%
<b>Total de ingresos</b>	<b>566,510</b>	<b>100%</b>	<b>505,493</b>	<b>100%</b>	<b>61,017</b>	<b>12.1%</b>	<b>1,647,346</b>	<b>100%</b>	<b>1,368,678</b>	<b>100%</b>	<b>278,668</b>	<b>20.4%</b>
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>												
Habitaciones	154,444	27.3%	134,480	26.6%	19,964	14.8%	448,596	27.2%	366,382	26.8%	82,214	22.4%
Administración	94,484	16.7%	87,100	17.2%	7,384	8.5%	282,202	17.1%	243,208	17.8%	38,994	16.0%
Publicidad y promoción	19,460	3.4%	20,862	4.1%	(1,402)	(6.7%)	60,127	3.6%	55,627	4.1%	4,500	8.1%
Energéticos	41,169	7.3%	36,349	7.2%	4,820	13.3%	107,771	6.5%	95,993	7.0%	11,778	12.3%
Mantenimiento preventivo	25,069	4.4%	20,672	4.1%	4,397	21.3%	71,784	4.4%	54,642	4.0%	17,142	31.4%
Regalías	40,661	7.2%	36,953	7.3%	3,708	10.0%	119,306	7.2%	97,670	7.1%	21,636	22.2%
<i>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</i>	<i>375,287</i>	<i>66.2%</i>	<i>336,416</i>	<i>66.6%</i>	<i>38,871</i>	<i>11.6%</i>	<i>1,089,786</i>	<i>66.2%</i>	<i>913,522</i>	<i>66.7%</i>	<i>176,264</i>	<i>19.3%</i>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>191,223</b>	<b>33.8%</b>	<b>169,077</b>	<b>33.4%</b>	<b>22,146</b>	<b>13.1%</b>	<b>557,560</b>	<b>33.8%</b>	<b>455,156</b>	<b>33.3%</b>	<b>102,404</b>	<b>22.5%</b>
<i>Otros costos y gastos:</i>												
Prediales	4,105	0.7%	3,679	0.7%	426	11.6%	12,641	0.8%	10,676	0.8%	1,965	18.4%
Seguros	2,773	0.5%	2,173	0.4%	600	27.6%	7,684	0.5%	6,215	0.5%	1,469	23.6%
Gastos corporativos de administración	35,133	6.2%	27,419	5.4%	7,714	28.1%	103,469	6.3%	83,719	6.1%	19,750	23.6%
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,322	0.4%	3,564	0.7%	(1,242)	(34.8%)	7,165	0.4%	8,305	0.6%	(1,140)	(13.7%)
Depreciación y amortización	89,003	15.7%	99,473	19.7%	(10,470)	(10.5%)	285,830	17.4%	305,602	22.3%	(19,772)	(6.5%)
(Utilidad) Pérdida contable por bajas de activos (Superávit) Deterioro de propiedades, neto	(737)	(0.1%)	53,062	10.5%	(53,799)	(101.4%)	(978)	(0.1%)	52,947	3.9%	(53,925)	(101.8%)
Gastos preoperativos	-	0.0%	-	0.0%	-	0%	-	0.0%	(5,418)	(0.4%)	5,418	(100.0%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	2,444	0.4%	3,551	0.7%	(1,107)	(31.2%)	-	0.0%	2	0.0%	(2)	(100.0%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrim	8,936	1.6%	3,245	0.6%	5,691	175.4%	10,640	0.6%	6,887	0.5%	3,753	54.5%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	4,858	0.9%	5,963	1.2%	(1,105)	(18.5%)	49,040	3.0%	9,886	0.7%	39,154	N.A.
Otros (ingresos) gastos, neto	(2,457)	(0.4%)	(447)	(0.1%)	(2,010)	N.A.	7,575	0.5%	7,472	0.5%	103	1.4%
<i>Total de otros costos y gastos</i>	<i>146,380</i>	<i>25.8%</i>	<i>201,682</i>	<i>39.9%</i>	<i>(55,302)</i>	<i>(27.4%)</i>	<i>480,835</i>	<i>29.2%</i>	<i>483,013</i>	<i>35.3%</i>	<i>(2,178)</i>	<i>(0.5%)</i>
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>44,843</b>	<b>7.9%</b>	<b>(32,605)</b>	<b>(6.5%)</b>	<b>77,448</b>	<b>(237.5%)</b>	<b>76,725</b>	<b>4.7%</b>	<b>(27,857)</b>	<b>(2.0%)</b>	<b>104,582</b>	<b>N.A.</b>
Gastos por intereses	106,404	18.8%	99,128	19.6%	7,276	7.3%	312,285	19.0%	296,049	21.6%	16,236	5.5%
Ingresos por intereses	(53,045)	(9.4%)	(5,934)	(1.2%)	(47,111)	N.A.	(83,082)	(5.0%)	(13,501)	(1.0%)	(69,581)	N.A.
Porción efectiva de instrumentos financieros derivados	(3)	(0.0%)	-	0.0%	(3)	100.0%	(3)	(0.0%)	-	0.0%	(3)	100.0%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	10,994	1.9%	2,230	0.4%	8,764	N.A.	(22,980)	(1.4%)	(6,413)	(0.5%)	(16,567)	258.3%
<i>Total de gastos financieros, neto</i>	<i>64,350</i>	<i>11.4%</i>	<i>95,424</i>	<i>18.9%</i>	<i>(31,074)</i>	<i>(32.6%)</i>	<i>206,220</i>	<i>12.5%</i>	<i>276,135</i>	<i>20.2%</i>	<i>(69,915)</i>	<i>(25.3%)</i>
<b>Pérdida antes de impuestos</b>	<b>(19,507)</b>	<b>(3.4%)</b>	<b>(128,029)</b>	<b>(25.3%)</b>	<b>108,522</b>	<b>(84.8%)</b>	<b>(129,495)</b>	<b>(7.9%)</b>	<b>(303,992)</b>	<b>(22.2%)</b>	<b>174,497</b>	<b>(57.4%)</b>
Impuestos a la utilidad	-	-	-	0.0%	-	0%	4,446	0.0	-	0.0%	4,446	100.0%
<b>Pérdida neta consolidada</b>	<b>(19,507)</b>	<b>(3.4%)</b>	<b>(128,029)</b>	<b>(25.3%)</b>	<b>108,522</b>	<b>(84.8%)</b>	<b>(133,941)</b>	<b>(8.1%)</b>	<b>(303,992)</b>	<b>(22.2%)</b>	<b>170,051</b>	<b>(55.9%)</b>
Participación no controladora	(11,509)	(2.0%)	(9,539)	(1.9%)	(1,970)	20.7%	(7,925)	(0.5%)	(35,790)	(2.6%)	27,865	(77.9%)
<b>Participación controladora</b>	<b>(7,998)</b>	<b>(1.4%)</b>	<b>(118,490)</b>	<b>(23.4%)</b>	<b>110,492</b>	<b>(93.3%)</b>	<b>(126,016)</b>	<b>(7.6%)</b>	<b>(268,202)</b>	<b>(19.6%)</b>	<b>142,186</b>	<b>(53.0%)</b>
<i>Partidas de resultado integral:</i>												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros d	23,966	4.2%	15,893	3.1%	8,073	50.8%	8,548	0.5%	70,466	5.1%	(61,918)	(87.9%)
<b>Utilidad (pérdida) integral</b>	<b>4,459</b>	<b>0.8%</b>	<b>(112,136)</b>	<b>(22.2%)</b>	<b>116,595</b>	<b>(104.0%)</b>	<b>(125,393)</b>	<b>(7.6%)</b>	<b>(233,526)</b>	<b>(17.1%)</b>	<b>108,133</b>	<b>(46.3%)</b>
Participación no controladora de resultado integral	11,983	2.1%	7,947	1.6%	4,036	50.8%	4,274	0.3%	35,233	2.6%	(30,959)	(87.9%)
<b>Participación controladora de resultado integral</b>	<b>3,985</b>	<b>0.7%</b>	<b>(110,544)</b>	<b>(21.9%)</b>	<b>114,529</b>	<b>(103.6%)</b>	<b>(121,742)</b>	<b>(7.4%)</b>	<b>(232,969)</b>	<b>(17.0%)</b>	<b>111,227</b>	<b>(47.7%)</b>

Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados**  
 Por el periodo del 1 de julio de 2023 al 30 de Septiembre de 2023 y el acumulado al 30 de septiembre de 2023 y 2022  
 Miles de pesos

	3T23	%	3T22	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2023	%	Acumulado 2022	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	543,378	95.5%	487,506	96.2%	55,872	11.5%	1,590,612	96.2%	1,313,881	95.7%	276,731	21.1%
Arrendamiento de inmuebles	23,132	4.1%	17,987	3.5%	5,145	28.6%	56,734	3.4%	54,797	4.0%	1,937	3.5%
Fabrica de hoteles	2,347	0.4%	1,216	0.2%	1,131	93.0%	6,896	0.4%	3,650	0.3%	3,246	88.9%
<b>Total de ingresos</b>	<b>568,857</b>	<b>100%</b>	<b>506,709</b>	<b>100%</b>	<b>62,148</b>	<b>12.3%</b>	<b>1,654,242</b>	<b>100%</b>	<b>1,372,328</b>	<b>100%</b>	<b>281,914</b>	<b>20.5%</b>
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>												
Habitaciones	154,444	27.1%	134,480	26.5%	19,964	14.8%	448,596	27.1%	366,382	26.7%	82,214	22.4%
Administración	94,484	16.6%	87,100	17.2%	7,384	8.5%	282,202	17.1%	243,208	17.7%	38,994	16.0%
Publicidad y promoción	19,460	3.4%	20,862	4.1%	(1,402)	(6.7%)	60,127	3.6%	55,627	4.1%	4,500	8.1%
Energéticos	41,169	7.2%	36,349	7.2%	4,820	13.3%	107,771	6.5%	95,993	7.0%	11,778	12.3%
Mantenimiento preventivo	25,069	4.4%	20,672	4.1%	4,397	21.3%	71,784	4.3%	54,642	4.0%	17,142	31.4%
Regalías	40,661	7.1%	36,953	7.3%	3,708	10.0%	119,306	7.2%	97,670	7.1%	21,636	22.2%
Prediales	4,105	0.7%	3,679	0.7%	426	11.6%	12,641	0.8%	10,676	0.8%	1,965	18.4%
Seguros	2,773	0.5%	2,173	0.4%	600	27.6%	7,684	0.5%	6,215	0.5%	1,469	23.6%
<b>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</b>	<b>382,165</b>	<b>67.2%</b>	<b>342,268</b>	<b>67.5%</b>	<b>39,897</b>	<b>11.7%</b>	<b>1,110,111</b>	<b>67.1%</b>	<b>930,413</b>	<b>67.8%</b>	<b>179,698</b>	<b>19.3%</b>
<b>NOI</b>	<b>186,692</b>	<b>32.8%</b>	<b>164,441</b>	<b>32.5%</b>	<b>22,251</b>	<b>13.5%</b>	<b>544,131</b>	<b>32.9%</b>	<b>441,915</b>	<b>32.2%</b>	<b>102,216</b>	<b>23.1%</b>
<i>Otros costos y gastos:</i>												
Gastos corporativos de administración	35,133	6.2%	27,419	5.4%	7,714	28.1%	103,469	6.3%	83,719	6.1%	19,750	23.6%
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	4,669	0.8%	4,780	0.9%	(111)	(2.3%)	14,061	0.8%	11,955	0.9%	2,106	17.6%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	4,858	0.9%	5,963	1.2%	(1,105)	(18.5%)	7,575	0.5%	7,472	0.5%	103	1.4%
Mantenimientos mayores no capitalizables	2,444	0.4%	3,551	0.7%	(1,107)	(31.2%)	10,640	0.6%	6,887	0.5%	3,753	54.5%
Otros (ingresos) gastos, neto	(2,457)	(0.4%)	(447)	(0.1%)	(2,010)	N.A.	(2,231)	(0.1%)	(3,280)	(0.2%)	1,049	(32.0%)
	44,647	7.8%	41,266	8.1%	3,381	8.2%	133,514	8.1%	106,753	7.8%	26,761	25.1%
<b>EBITDA</b>	<b>142,045</b>	<b>25.0%</b>	<b>123,175</b>	<b>24.3%</b>	<b>18,870</b>	<b>15.3%</b>	<b>410,617</b>	<b>24.8%</b>	<b>335,162</b>	<b>24.4%</b>	<b>75,455</b>	<b>22.5%</b>
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos	7,302	1.3%	9,514	1.9%	(2,212)	(23.2%)	18,215	1.1%	14,359	1.0%	3,856	26.9%
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>149,347</b>	<b>26.3%</b>	<b>132,689</b>	<b>26.2%</b>	<b>16,658</b>	<b>12.6%</b>	<b>428,832</b>	<b>25.9%</b>	<b>349,521</b>	<b>25.5%</b>	<b>79,311</b>	<b>22.7%</b>
Depreciación y amortización	89,003	15.6%	99,473	19.6%	(10,470)	(10.5%)	285,830	17.3%	305,602	22.3%	(19,772)	(6.5%)
(Utilidad) Pérdida contable por bajas de activos	(737)	(0.1%)	53,062	10.5%	(53,799)	(101.4%)	(978)	(0.1%)	52,947	3.9%	(53,925)	(101.8%)
(Superávit) Deterioro de propiedades, neto	-	0.0%	-	0.0%	-	0%	-	0.0%	(5,418)	(0.4%)	5,418	(100.0%)
Gastos preoperativos	-	0.0%	-	0.0%	-	0%	-	0.0%	2	0.0%	(2)	(100.0%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	8,936	1.6%	3,245	0.6%	5,691	175.4%	49,040	3.0%	9,886	0.7%	39,154	N.A.
<b>Total de otros costos y gastos</b>	<b>97,202</b>	<b>17.1%</b>	<b>155,780</b>	<b>30.7%</b>	<b>(58,578)</b>	<b>(37.6%)</b>	<b>333,892</b>	<b>20.2%</b>	<b>363,019</b>	<b>26.5%</b>	<b>(29,127)</b>	<b>(8.0%)</b>
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>44,843</b>	<b>7.9%</b>	<b>(32,605)</b>	<b>(6.4%)</b>	<b>77,448</b>	<b>(237.5%)</b>	<b>76,725</b>	<b>4.6%</b>	<b>(27,857)</b>	<b>(2.0%)</b>	<b>104,582</b>	<b>N.A.</b>
Gastos por intereses	106,404	18.7%	99,128	19.6%	7,276	7.3%	312,285	18.9%	296,049	21.6%	16,236	5.5%
Ingresos por intereses	(53,045)	(9.3%)	(5,934)	(1.2%)	(47,111)	N.A.	(83,082)	(5.0%)	(13,501)	(1.0%)	(69,581)	N.A.
Porción efectiva de instrumentos financieros derivados	(3)	(0.1%)	-	0.0%	(3)	100.0%	(3)	(0.0%)	-	0.0%	(3)	100.0%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	10,994	1.9%	2,230	0.4%	8,764	N.A.	(22,980)	(1.4%)	(6,413)	(0.5%)	(16,567)	258.3%
<b>Total de gastos financieros, neto</b>	<b>64,350</b>	<b>11.3%</b>	<b>95,424</b>	<b>18.8%</b>	<b>(31,074)</b>	<b>(32.6%)</b>	<b>206,220</b>	<b>12.5%</b>	<b>276,135</b>	<b>20.1%</b>	<b>(69,915)</b>	<b>(25.3%)</b>
<b>Pérdida antes de impuestos</b>	<b>(19,507)</b>	<b>(3.4%)</b>	<b>(128,029)</b>	<b>(25.3%)</b>	<b>108,522</b>	<b>(84.8%)</b>	<b>(129,495)</b>	<b>(7.8%)</b>	<b>(303,992)</b>	<b>(22.2%)</b>	<b>174,497</b>	<b>(57.4%)</b>
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	-	0.0%	-	0%	4,446	0.3%	-	0.0%	4,446	100.0%
<b>Pérdida neta consolidada</b>	<b>(19,507)</b>	<b>(3.4%)</b>	<b>(128,029)</b>	<b>(25.3%)</b>	<b>108,522</b>	<b>(84.8%)</b>	<b>(133,941)</b>	<b>(8.1%)</b>	<b>(303,992)</b>	<b>(22.2%)</b>	<b>170,051</b>	<b>(55.9%)</b>
Participación no controladora	(11,509)	(2.0%)	(9,539)	(1.9%)	(1,970)	20.7%	(7,925)	(0.5%)	(35,790)	(2.6%)	27,865	(77.9%)
<b>Participación controladora</b>	<b>(7,998)</b>	<b>(1.4%)</b>	<b>(118,490)</b>	<b>(23.4%)</b>	<b>110,492</b>	<b>(93.3%)</b>	<b>(126,016)</b>	<b>(7.6%)</b>	<b>(268,202)</b>	<b>(19.5%)</b>	<b>142,186</b>	<b>(53.0%)</b>
<i>Partidas de resultado integral:</i>												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	23,966	4.2%	15,893	3.1%	8,073	50.8%	8,548	0.5%	70,466	5.1%	(61,918)	(87.9%)
<b>Utilidad (pérdida) integral</b>	<b>4,459</b>	<b>0.8%</b>	<b>(112,136)</b>	<b>(22.1%)</b>	<b>116,595</b>	<b>(104.0%)</b>	<b>(125,393)</b>	<b>(7.6%)</b>	<b>(233,526)</b>	<b>(17.0%)</b>	<b>108,133</b>	<b>(46.3%)</b>
Participación no controladora de resultado integral	11,983	2.1%	7,947	1.6%	4,036	50.8%	4,274	0.3%	35,233	2.6%	(30,959)	(87.9%)
<b>Participación controladora de resultado integral</b>	<b>3,985</b>	<b>0.7%</b>	<b>(110,544)</b>	<b>(21.8%)</b>	<b>114,529</b>	<b>(103.6%)</b>	<b>(121,742)</b>	<b>(7.4%)</b>	<b>(232,969)</b>	<b>(17.0%)</b>	<b>111,227</b>	<b>(47.7%)</b>
<b>FFO</b>	<b>93,301</b>	<b>16.4%</b>	<b>38,054</b>	<b>7.5%</b>	<b>55,247</b>	<b>145.2%</b>	<b>192,853</b>	<b>11.7%</b>	<b>68,131</b>	<b>5.0%</b>	<b>124,722</b>	<b>183.1%</b>

Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados**  
 Al 30 de Septiembre de 2023 y 31 de Diciembre 2022  
 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>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5,932,847</b>	<b>11,069</b>	<b>250,000</b>	<b>3,007,164</b>	<b>10,312</b>	<b>(3,006,580)</b>	<b>6,204,812</b>	<b>1,202,818</b>	<b>7,407,630</b>
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	(21,578)						(21,578)		(21,578)
Cancelación de fondo de recompra			(250,000)			250,000	-		-
Reserva para la recompra de CBFÍ's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de p	(1,379)	14,583				-	13,204		13,204
Resultado integral				470,165	29,094	(147,189)	352,070	46,917	398,987
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5,909,890</b>	<b>25,652</b>	<b>250,000</b>	<b>3,477,329</b>	<b>39,406</b>	<b>(3,153,769)</b>	<b>6,548,508</b>	<b>1,249,735</b>	<b>7,798,243</b>

	<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>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5,909,890</b>	<b>25,652</b>	<b>250,000</b>	<b>3,477,329</b>	<b>39,406</b>	<b>(3,153,769)</b>	<b>6,548,508</b>	<b>1,249,735</b>	<b>7,798,243</b>
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	(63,828)						(63,828)		(63,828)
Aportaciones de nuevos socios	1,501,283						1,501,283	1,244	1,502,527
Cancelación de fondo de recompra			(250,000)			250,000	-		-
Reserva para la recompra de CBFÍ's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de p	23,864	21,848				-	45,712		45,712
Recompra de CBFÍ's por medio de la reserva para fondo d	-		(20,114)			-	(20,114)		(20,114)
Resultado integral				-	4,274	(126,016)	(121,742)	(3,651)	(125,393)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>7,371,209</b>	<b>47,500</b>	<b>229,886</b>	<b>3,477,329</b>	<b>43,680</b>	<b>(3,279,785)</b>	<b>7,889,819</b>	<b>1,247,328</b>	<b>9,137,147</b>

Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados**  
 Por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023 y 2022  
 (Miles de pesos)

	2023	2022
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Pérdida antes de impuestos	(129,495)	(303,992)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	285,830	305,602
Utilidad contable por bajas de activo fijo	(978)	52,947
(Superávit) Deterioro de propiedades	-	(5,418)
Estimación de deterioro de activos financieros	-	(3,434)
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	5,532	4,155
Intereses de deuda	306,756	292,344
Intereses ganados	(83,082)	(13,501)
Porción efectiva de instrumentos financieros derivados	(3)	(450)
Fluctuación cambiaria no realizada	(30,294)	(5,190)
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	49,040	9,886
	403,306	332,949
Cientes y otras cuentas por cobrar	(42,989)	(8,309)
Partes relacionadas, neto	(7,962)	(4,420)
Pagos anticipados	(3,821)	(6,769)
Impuestos por recuperar	6,805	16,010
Proveedores y otras cuentas por pagar	53,532	3,197
Impuestos por pagar	(3,781)	(10,376)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>405,090</b>	<b>322,282</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(92,379)	(26,049)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	1,241	27,798
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(419)	(1,293)
Intereses cobrados	83,082	13,501
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión</b>	<b>(8,475)</b>	<b>13,957</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	-	88,509
Préstamos bancarios pagados	(131,756)	-
Efectivo restringido	64,143	(69,037)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	21,208	(3,815)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	1,501,283	-
Intereses pagados	(405,826)	(371,153)
Pago de pasivos por arrendamiento	(3,520)	(3,193)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(63,828)	-
Aportaciones de nuevos socios	1,244	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(35,566)	150
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(20,114)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<b>927,268</b>	<b>(358,539)</b>
<b>Incremento (disminución) de efectivo del periodo</b>	<b>1,323,883</b>	<b>(22,300)</b>
Efectivo al inicio del periodo	612,664	304,600
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>1,936,547</b>	<b>282,300</b>