

Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2022

Monterrey, México, 27 de febrero 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 Cuarto Trimestre para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 (4T22). 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 4T22:

- El **Valor de Mercado** creció 68.0% al cierre del 4T22, para alcanzar Ps. 2,961.3 millones, derivado de una mayor demanda del CBFi reflejado en el incremento en el precio de Ps. 3.50 a Ps. 5.88, debido a la participación de nuevos inversionistas con influencia significativa en Fibra Inn. El precio cerró en Ps. 6.60 el 24 de febrero.
- Fibra Inn es **propietaria de 35 hoteles con 6,047 cuartos**. Además, participa en una inversión en un desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirá 218 cuartos.
- La Compañía presenta indicadores hoteleros con crecimientos significativos. La **Ocupación** total del 4T22 fue de 62.6%, comparada con el 50.5% del 4T21 y 58.3% del 4T19. La **Tarifa** fue Ps. 1,611.7 y creció 10.8% vs el 4T21 y 25.9% vs. 4T19. El **RevPar** creció 37.4% vs 4T21 y 35.2% vs 4T19; en términos de venta total.
- Los **Ingresos Totales** fueron Ps. 549.4 millones, 39.3% más que en el 4T21.
- El **NOI¹** fue Ps. 188.6 millones; 56.9% más que en el 4T21; su margen fue de 34.3% comparado con el 30.5% del 4T21.
- El **EBITDA Ajustado²**: registró Ps. 148.9 millones, 60.6% más que el 4T21, con un margen de 27.1% comparado con el 23.5% del 4T21.
- El **FFO³** fue Ps. 51.9 millones o 9.4% de margen; mientras que en el 4T21 fue negativo.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 21.6 millones. Este representará Ps. 0.0428 por CBFi, entre 503,623,046 certificados y conforme se logre una mayor eficiencia financiera se buscará pagar una mayor proporción en los trimestres subsecuentes.

Fibra Inn 4T22	
Capital	
BMV: FINN13	
4T22 Distribución por CBFi	0.0428
Distribución por CBFi (U12m)	0.0857
Precio por CBFi (31 Dic 2022):	5.88
CBFIs Fondo de Recompra:	-
CBFIs con derecho a distribución:	503,623,046
Float:	90.2%
Valor de mercado (Ps. millones)	2,961.3
Activos Totales	12,524.5
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Bruto Deuda Prom Ponderado:	9.56%
LTV:	33.1%
Fitch:	BBB+(mex)
HR Ratings:	A-
4T22 Highlights	
Número de hoteles	35
Número de habitaciones	6,047
Ocupación (VT)	62.6%
Tarifa (VT) Ps.	1,611.7
RevPar (VT) Ps.	1,009.4
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: “A finales del año 2022, un nuevo grupo de inversionistas empezó a participar en la estructura de capital de la Compañía. La Administración está trabajando en conjunto con los inversionistas nuevos y los actuales para darle la proyección que Fibra Inn necesita.

Durante este cuarto trimestre se consolidó el esfuerzo que la Administración realizó a lo largo del año, alineando los objetivos con la generación de valor para nuestros inversionistas. El cuarto trimestre 2022 fue un trimestre en el que Fibra Inn ya se muestra más fortalecido; no sólo en sus resultados, sino en los procesos que nos han llevado a ser más eficientes. Esto se muestra en una mejora en RevPAR, un NOI más robusto y un FFO que seguirá mejorando en los trimestres subsecuentes, apoyado en la tasa ponderada de deuda que es 94% fija. Asimismo, la Compañía sigue cumpliendo con sus compromisos para el pago de intereses de sus pasivos.

La Administración está enfocada en 2023 y ver hacia adelante. El reto será aprovechar el impacto positivo del nearshoring, incrementar el control de costos operativos, obtener mayores ingresos por arrendamiento por el componente de alimentos y bebidas en los hoteles; además de la repercusión de los costos en las tarifas hoteleras derivadas del incremento de la inflación, pero siempre cuidando una tarifa competitiva de mercado. A este respecto, Fibra Inn sigue trabajando con el operador hotelero para tener el liderazgo en las ciudades donde tenemos presencia dentro del set competitivo en el que participamos.

Después de la interrupción en la aplicación del capex de mantenimiento e inversiones durante la pandemia, la Administración empieza a trabajar en las actividades de asset management para retomar inversiones eficientes y rentables en las propiedades para que tengan el mejor retorno de acuerdo al segmento en el que se encuentren.”, añadió el Ing. Calvillo.

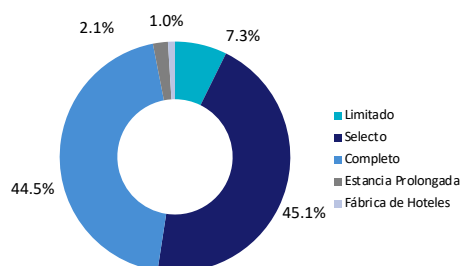
Resultados del Cuarto Trimestre de 2022

Cifras Relevantes					
	4T22		4T21		Var
Ingresos por hospedaje	524.9	95.5%	381.3	96.7%	37.6%
Ingresos por arrendamiento	19.1	3.5%	11.8	3.0%	62.5%
Fábrica de Hoteles	5.4	1.0%	1.2	0.3%	332.4%
Ingresos de la Fibra	549.4	100.0%	394.4	100.0%	39.3%
NOI	188.6	34.3%	120.2	30.5%	56.9%
EBITDA Ajustado	148.9	27.1%	92.7	23.5%	60.6%
FFO	51.9	9.4%	-3.1	-0.8%	N/A
AFFO	32.8	6.0%	-16.9	-4.3%	N/A
Distribución					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	5.88		3.14		87.3%
Distribución total	21.6		0.0		N/A
Distribución total por CBFi	0.0428		0.0		N/A
CBFi con derecho a distribución	503.6		503.6		0.0%
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	35		38		-3
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	36		39		-3
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,047		6,442		-395

El portafolio de hoteles al cierre del 4T22 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				
	4T22	%	4T21	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	40.1	7.3%	30.6	7.8%
Servicio Selecto	248.0	45.1%	180.0	45.6%
Servicio Completo	244.4	44.5%	171.7	43.5%
Estancia Prolongada	11.5	2.1%	10.8	2.7%
Fees de Fábrica de Hoteles	5.4	1.0%	1.2	0.3%
Total	549.4	100.0%	394.4	100.0%



Los ingresos totales en el 4T22 fueron de Ps. 549.4 millones y mostraron un incremento de 39.3% o Ps. 155.1 millones comparado con el 4T21. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 524.9 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 4T22 y que muestran un incremento del 37.6% comparado con el 4T21. 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, en el 4T22 alcanzó un 62.6% en términos de venta total. El incremento de tarifa fue de 10.8% comparado con el 4T21 para alcanzar Ps. 1,611.7, 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. 1,009.4, alcanzando un incremento de 37.4% vs. el 4T21.
- Ps. 19.1 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. 11.8 millones del 4T21.
- Ps. 5.4 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 17.1% en julio de 2020. La ocupación fue de 66.4% en octubre, 66.5% en noviembre y 55.1% en diciembre; estos niveles no se alcanzaban desde noviembre de 2018.

La Compañía espera seguir con esta tendencia creciente en los siguientes meses de 2023.

Durante el 4T22, el total de gastos de operación fue de Ps. 360.8 millones; que muestran un nivel más eficiente de gasto, representando 65.7% como porcentaje de los ingresos, comparado con: (i) el 4T21 que representaba el 69.5% de los ingresos; y (ii) con el 4T19, antes de la pandemia, que era de 67.2%.

Asimismo, la contención del gasto total por servicios hoteleros de operación fue adecuada en cada uno de sus rubros, mostrando un crecimiento en conjunto del 31.6% este 4T22 vs 4T21, siendo menor comparado al incremento de los ingresos por hospedaje del 37.6%.

En general, las eficiencias en gasto por servicios hoteleros del 4T22 se deben a las mejoras que la Compañía ha logrado en conjunto con su Operador Hotelero 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 4T22 fue de Ps. 188.6 millones, comparado con Ps. 120.2 millones del 4T21, representando un crecimiento de 56.9%. El margen NOI fue de 34.3% vs. el 30.5% del 4T21, representando una mejora de 380 puntos base.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 55.5 millones para el 4T22, que representaron un incremento de Ps. 23.2 millones vs. 4T21, cuando fueron Ps. 32.3 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 10.1% de los ingresos totales en este 4T22, 190 puntos base más altos que en el 4T21 cuando representaron 8.2%.

Este aumento de gastos, se debe principalmente a lo siguiente:

- Un incremento de Ps. 7.1 millones en los gastos corporativos de administración registrando Ps. 36.5 millones ó 24.3% de incremento vs. Ps. 29.3 millones del 4T21. Estos debido a: (i) un mayor monto en emolumentos a consejeros; ya que sesionaron comités con mayor frecuencia; (ii) diversos gastos de asesoría por cursos a consejeros; (iii) otros gastos relacionados a la provisión de vacaciones del personal por la reforma laboral referente a un mayor periodo vacacional; (iv) efecto inflacionario en mayores costos y la nómina.
- Un incremento de Ps. 6.5 millones en los gastos de adquisición y organización que registraron Ps. 7.9 millones este 4T22, comparado con Ps. 1.4 millones del 4T21. Debido a: (i) gastos de gestión y asesoría en la actualización de licencias y permisos de los hoteles, (ii) cancelación del costo de franquicias de hoteles que ya no están en uso.
- Un incremento de Ps. 4.5 millones en el capex de mantenimiento en las propiedades, ya que se están autorizando proyectos que estaban rezagados en los hoteles. Este gasto registra Ps. 7.9 millones de gasto, que representa un aumento del 129.9% vs. Ps. 3.4 millones del 4T21.
- Un ligero incremento de Ps. 0.8 millones en los gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles; ya que se pagó la licencia de alcohol de Westin Monterrey Valle y un pago de avalúo en el hotel JW Marriott Monterrey por el crédito que se tiene sobre esta propiedad.
- Lo anterior compensado con menores ingresos por Ps. 4.3 millones, registrando Ps. 0.4 millones en el 4T22, cuando en el 4T21 fue de Ps. 4.6 millones. Este menor ingreso se debe a que el año anterior hubo una actualización de impuestos sobre la devolución de IVA del JW Marriott Monterrey Valle.

Se registra un EBITDA de Ps. 133.1 millones en el 4T22, que representa un incremento de 51.5% o Ps. 45.2 millones comparado con Ps. 87.9 millones del 4T21. El margen de EBITDA de 24.2% fue 190 puntos base mayor este 4T22, cuando en el 4T21 fue 22.3%;

El EBITDA Ajustado de Ps. 148.9 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representa un incremento de 60.6% o Ps. 56.2 millones mas comparado con Ps. 92.7 millones del 4T21. El margen del EBITDA Ajustado de 27.1% fue 3.6 puntos porcentuales mayor este 4T22, comparado con el 23.5% del 4T21.

El total de otros costos y gastos de la Fibra representó un beneficio de Ps. 101.6 millones para el 4T22, 62.4% menos que el 4T21, cuando fue de Ps. 270.6 millones. Este decremento en gastos se debe principalmente a:

- Una disminución de Ps. 208.6 millones o 55.0% menos en el deterioro de propiedades, para registrar Ps. 170.5 millones debido a la revaluación neta realizada a los activos al final del año.

Lo anterior, compensado con:

- Una mayor utilidad contable por Ps. 32.3 millones por bajas de activo fijo, generada principalmente por la venta de los hoteles del Bajío.
- Un beneficio por Ps. 8.9 millones para el deterioro de activos financieros, pues se realizó la cancelación de la reserva de cuentas incobrables en base a la norma contable IFRS 9.
- Un incremento de Ps. 1.9 millones en la 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 Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 234.8 millones, que representa un decremento de 34.5% o Ps. Ps. 123.8 millones menos que el 4T21, cuando se registraron Ps. 358.5 millones. El margen de EBIT fue de 42.7% del 4T22, comparado con el 90.9% del 4T21.

A continuación se presenta:

- Fibra Inn tuvo Ps. 10.8 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. Esto representó un incremento de Ps. 6.9 millones o 180.6%.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 105.4 millones, representando 10.1% mas, equivalente a Ps. 9.6 millones de incremento vs. el 4T21. Estos

intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,177.1 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) y una deuda bancaria de Ps. 972.2 millones 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 4T22 de Ps. 883.7 millones (Ps. 892.6 millones antes de gastos amortizables); y
- El crédito de Banorte para financiar el IVA por recuperar del hotel Westin Monterrey Valle, por Ps. 88.5 millones.
- Una ganancia cambiaria de Ps. 11.8 millones en el 4T22, comparados con la pérdida de Ps. 14.7 millones del 4T21, derivado de la apreciación del tipo de cambio por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 82.8 millones en el 4T22, 22.4% menor que el gasto de Ps. 106.6 millones en el 4T21. 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 94.5% del total a tasa fija o cubierto con swaps de tasa de interés.

La Utilidad Neta en el 4T22 fue de Ps. 152.0 millones, que representa 40% menos o Ps. 101.2 millones menos que la utilidad alcanzada en el 4T21, la cual fue de Ps. 253.2 millones. El margen neto del 4T22 fue de 27.7% vs el 64.2% del 4T21.

Se registra una participación no controladora de Ps. 1.5 millones de pérdida, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 4T21 fue de Ps. 34.8 millones; lo que es 104.4% menor, equivalente a Ps. 36.3 millones.

En cuanto a las partidas de utilidad integral atribuidas a la participación controladora, se presentan:

- Ps. 12.3 millones negativos de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 4T22, comparado con la reserva presentada en el 4T21 por Ps. 4.9 millones positiva.
- Ps. 526.3 millones por superávit por revaluación de propiedades, cuando en el 4T21 se registraron Ps. 1,789.0 millones.

La Utilidad Integral fue de Ps. 666.0 millones, 67.5% menos que en el 4T21 cuando fue de Ps. 2,047.1 millones.

El FFO del 4T22 se presenta positivo registrando Ps. 51.9 millones, que representa un incremento de Ps. 55.0 millones comparados con la cantidad negativa de Ps. 3.1 millones del 4T21. El margen FFO (o “FFO Yield”) fue de 9.4% durante este 4T22.

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 4T22, mostrando Ps. 32.8 millones, cuando en el 4T21 fue negativo Ps. 16.9 millones. El margen AFFO fue 6.0% durante este 4T22, respecto al total de los ingresos, cuando el 4T21 fue 4.3% negativo.

Conciliación del FFO y AFFO			
	4T22	4T21	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	51.9	-4.0	N/A
(-) Capex de mantenimiento	19.0	10.3	84.4%
FFO Ajustado	32.8	-14.4	N/A
FFO por CBFi	0.1030	-0.0080	N/A
FFO Ajustado por CBFi	0.0652	-0.0285	N/A

*Cálculos por CBFi en base a 503,623,046 títulos para 4T22 y 4T21, que son los CBFis que hubieran tenido derecho a distribución.

Distribución a Tenedores

El 22 de febrero de 2023, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la distribución en efectivo en el mismo nivel monetario que el trimestre pasado 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 4T22, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2022.

El monto de la distribución autorizada para este 4T22 está basado en lo repartido en el 3T22. El monto en exceso del dividendo no pagado, le será de beneficio a la Fibra para disminuir niveles de apalancamiento y prepagar la porción de deuda que tenga una tasa mayor. Con esto, se pretende avanzar para lograr una mayor eficiencia financiera que permita mejorar el nivel de endeudamiento, mejorar la cobertura de servicio de la deuda, que llevarán a una mejora en las calificaciones de la deuda.

El monto a distribuir por certificado se realizará a mas tardar el 31 de marzo de 2023. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Distribución a Tenedores				
	4T22		4T21	
	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 4T22 y 4T21

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre 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.

Recompra y Cancelación de CBFIs					
	Fondo de Recompra	CBFIs con Derecho	Precio CBFIs al cierre del trimestre	Market Cap	Revaluación de FINN
Al Cierre 4T21	-	503,623,046	3.14	1,581,376,364	-17.2%
Recompra Ene-Mar 2022	-				
CBFIs Cancelados	-				
Al Cierre 1T22	-	503,623,046	3.70	1,863,405,270	17.8%
Recompra Abr-Jun 2022	-				
CBFIs Cancelados	-				
Al Cierre 2T22	-	503,623,046	3.67	1,848,296,579	-0.8%
Recompra Jul-Sep 2022	-				
CBFIs Cancelados	-				
Al Cierre 3T22	-	503,623,046	3.50	1,762,680,661	-4.6%
Recompra Oct-Dic 2022	-				
CBFIs Cancelados	-				
Al Cierre 4T22	-	503,623,046	5.88	2,961,303,510	68.0%

Al 31 de diciembre de 2022, el valor de la Compañía se ha revaluado un 68.0% alcanzando Ps. 2,961.3 millones debido a una mayor demanda del CBFi, lo cual se ha reflejado en un incremento en el precio de Ps. 3.50 al cierre del 3T22 a Ps. 5.88 al cierre del año. Lo anterior, debido al interés de nuevos inversionistas a participar en Fibra Inn, quienes buscan contar con una influencia significativa en el capital y la operación del Fideicomiso. (Ver sección de Eventos Relevantes del Trimestre).

	Posición de CBFIs			Total CBFIs
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2022	%	Emitidos y No Suscritos	
Fondo de Recompra	-	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	49,585,449	9.85%		
Público Inversionista	454,037,597	90.15%		
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 31 de diciembre de 2022 dicha reserva sumaba Ps. 57.8 millones contra Ps. 53.5 millones al 30 de septiembre de 2022. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 15.0 millones durante el 4T22 de los cuales Ps. 7.9 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2022 se tenía Ps. 613.9 millones de efectivo, 100.8% más 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 la venta de los tres hoteles del Bajío, la venta de los derechos fideicomisarios del hotel Marriott Monterrey Aeropuerto y la disposición del tramo final del crédito del hotel Westin Monterrey Valle.

La cartera de clientes registra Ps. 58.4 millones, correspondiente a saldos por cobrar de tarjetas de crédito y clientes corporativos. Se registran Ps. 32.8 millones de activos disponibles para su venta, 57.5% menos que al cierre del 2021; este monto corresponde principalmente al hotel de Coatzacoalcos, ya que durante el año se vendieron los tres hoteles del Bajío.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 142.6 millones al cierre de diciembre de 2022, comparado con los Ps. 164.8 millones al cierre de diciembre de 2021. Aún y cuando hubo una disminución del 13.5%, se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el pasivo circulante, en el rubro de proveedores se presentan Ps. 186.1 millones, que presenta un incremento de 21.2% vs. diciembre de 2021. Esto corresponde a los fondos de garantía pendientes por pagar del JW Marriott Monterrey Valle, regalías por pagar a las marcas hoteleras y adeudos de energéticos. Las cuentas por pagar a proveedores han recuperado su ciclo normal de pago.

Se contabilizan Ps. 105.0 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales muestran un ligero incremento de 3.8% vs el año anterior, 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. 151.2 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. A la fecha de este reporte se informa que 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. 3,177.1 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 4T22 con un saldo de Ps. 972.2 millones, el cual está cubierto con swaps de tasa al 94.5% (Ps. 981.1 millones antes de gastos amortizables).

Al 31 de diciembre de 2022 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 76.5% (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) 6.4% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iii) 6.6% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iv) 1.0% (BBVA) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 2.85%.
- (v) 2.6% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.73%.
- (vi) 1.4% (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.73%.
- (vii) 1.1% (Sabadell) USD a tasa fija de 5.77%
- (viii) 0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un *spread* de 4.56%.
- (ix) 2.1% (Banorte) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.71%, 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 9.56%. A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 10.41%. El 94.5% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 5.5% se tiene a tasa variable.

Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo FINN18 se reafirmaron en 'BBB+(mex)' por Fitch Ratings y HR A- 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, la venta de activos y la devolución de impuestos.

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 31 de diciembre de 2022</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	33.1%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.3
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	294%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	7.8%

Fibra Inn presenta 33.1% de endeudamiento al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 fue de 2.1 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 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 4T22 registró 1.3x. 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 las operaciones, 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)	
<i>Nivel de Endeudamiento</i>	Al 31 de diciembre de 2022
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	972.2
Deuda Bursátil	3,177.1
Activos Totales	12,524.5
Índice de Endeudamiento	33.1%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	613.9
Iva por Recuperar	142.6
Utilidad Operativa	675.8
Líneas de Crédito	-
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,432.3</i>
Amortización de Intereses	380.0
Amortizaciones de Principal	50.1
Gastos de Capital	72.4
Gastos de Desarrollo	185.9
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>688.4</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.1 veces

Eventos Relevantes del 4T22

1. Venta de los hoteles en Silao, Celaya e Irapuato

El 14 de diciembre de 2022, se anunció que se realizó la venta de tres propiedades en el Bajío que anteriormente operaban con la marca Wyndham Garden. Fibra Inn recibió un pago de Ps. 100 millones más IVA; los cuales destinará para inversiones en los hoteles del portafolio o en proyectos de mayor rentabilidad.

2. Fibra Inn informó sobre dos inversionistas independientes con la intención de adquirir CBFIs

El 19 de diciembre Fibra Inn informó que fue notificado respecto a la intención de negociación de sus valores por parte de dos grupos de inversionistas interesados en la adquisición títulos de Fibra Inn. Lo anterior, tendría una influencia significativa y se modificaría su estructura de capital.

Por un lado, el grupo de inversionistas integrado por las entidades Origin Patrimonial, S.A. de C.V y/o Factoring Azteca, S.A. de C.V, por sí o mediante

sus accionistas y/o representantes legales José Carlos Laviada Ocejo, Laura Renee Diez Barroso Azcárraga y Diego Andrés Cisneros Salas, solicitó autorización del Comité Técnico de Fibra Inn para adquirir mediante el público inversionista y/o a través de la titularidad del Fideicomiso de Fundadores hasta menos del 30% de los CBFIs en circulación.

Por otro lado, otro grupo de inversionistas (Comercial Hotelera Mexicana de Occidente, S.A. de C.V., Hotel Financing Found LLC y Ernesto Fernando Echavarría Salazar) solicitó autorización del Comité Técnico de Fibra Inn para adquirir, cualquiera de ellos en lo individual o en conjunto, un mínimo del 40% a un máximo del 49% de los CBFIs en circulación y/o de los derechos corporativos, económicos o de cualquier naturaleza correspondientes a Fibra Inn mediante la realización de una oferta pública de adquisición forzosa, en términos del artículo 98 de la Ley del Mercado de Valores.

El Comité Técnico de Fibra Inn autorizó ambas solicitudes en la sesión del 15 de diciembre de 2022 a las 18:00 horas. Si un tercero pretendiera adquirir el 10% o más de los CBFIs deberá contar con la aprobación correspondiente del Comité Técnico para otorgar la validez a su transacción y el ejercicio de los derechos corporativos respectivos.

3. Fibra Inn informó sobre los cambios en su Fideicomiso de Fundadores

El 26 de diciembre de 2022, la Compañía anunció que los Fideicomitentes Adherentes firmaron un acuerdo vinculante para ceder la totalidad de los derechos fideicomisarios de dicho Fideicomiso de Fundadores a Origin Patrimonial, S.A. de C.V., el cual es un grupo de inversionistas y/o representantes legales integrado por Factoring Azteca, S.A. de C.V., José Carlos Laviada Ocejo, Laura Renee Diez Barroso Azcárraga y Diego Andrés Cisneros Salas, interesado en adquirir hasta menos del 30% de los CBFIs de Fibra Inn en circulación, conforme a la autorización que emitió el Comité Técnico el 15 de diciembre de 2022.

Eventos Relevantes Posteriores al Cierre del 4T22

1. Fibra Inn informó sobre los cambios en el Fideicomiso de Fundadores y la sustitución de miembros en el Comité Técnico y en el Comité de Inversiones

El 3 de febrero de 2023, se llevó a cabo la suscripción del convenio para la cesión de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores a Origin Patrimonial, S.A. de C.V. Se nombró a Diego Andrés Cisneros como Presidente del Comité Técnico y a Carlos Alberto Rohm, como su suplente; a Santiago Riveroll Mendoza como miembro y a Pablo Zaldívar Orue, como su suplente. De igual forma, se nombraron a Diego Andrés Cisneros y a Santiago Riveroll Mendoza como miembros del Comité de Inversiones y se ratificó a Marcelo Zambrano Lozano, como su Presidente. Los Señores Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas fueron destituidos de sus cargos en ambos comités.

2. Fibra Inn ha estado informando sobre los movimientos inusitados en la negociación de sus valores representados del capital social

La Compañía ha detectado e informado sobre la operación atípica de sus CBFIs, tanto en volumen y precio, los días 19, 22 y 27 de diciembre de 2022; así como el 25 y 27 de enero, 7, 9 y 14 de febrero de 2023. Esto pudiera obedecer a las razones antes expuestas del evento relevante publicado el 19 de diciembre de 2022.

Información Relevante ASG del 4T22

Fibra Inn está comprometida con la sustentabilidad y la responsabilidad en materia ASG. Durante el 4T22 se realizaron las siguientes actividades:

- El 7 de noviembre de 2022 se llevó a cabo la segunda sesión del año del Comité ASG en la que se presentaron avances sobre las actividades de 2022 y se presentó la estrategia ASG para 2023.
- Durante noviembre se llevó a cabo el programa “mes de la salud” para incentivar el bienestar entre los colaboradores en el que se promovió la actividad física, la asesoría nutricional personalizada, los exámenes de sangre y de la vista, se impartieron talleres para la identificación y el manejo de la ansiedad, además de una campaña de vacunación contra la influenza.

Portafolio de Hoteles al 4T22

	Marca	Ciudad		Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
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
				536
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 31 de diciembre de 2022				6,047

Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 102.7 millones en el 4T22, 55.9% más que los Ps. 65.9 millones registrados en el 4T21. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 4T22 con Ps. 6.5 millones, comparado con Ps. 4.5 millones del 4T21.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.					
(Ps. millones)	4T22	%	4T21	%	
Ingresos	102.7	100.0%	65.9	100.0%	
Costo de Ventas	66.8	65.1%	44.4	67.5%	
Utilidad Bruta	35.9	34.9%	21.4	32.5%	
Gastos de Operación	6.5	6.3%	4.5	6.9%	
NOI	29.4	28.6%	16.9	25.6%	
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	19.9	19.4%	9.9	15.1%	
Otros Gastos Indirectos	3.0	2.9%	2.4	3.6%	
EBITDA	6.5	6.3%	4.5	6.9%	
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%	
EBITDA Ajustado	6.5	6.3%	4.5	6.9%	

Indicadores Operativos Hoteleros
a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral					
	4T22	4T21	%	4T19	%
Número de hoteles *	33	33		39	
Ingresos por hospedaje	524.9	381.3	37.7%	444.1	18.2%
Ocupación	62.6%	50.5%	12.1 pp	58.3%	4.3 pp
Tarifa	1,611.7	1,454.2	10.8%	1,280.1	25.9%
RevPar	1,009.4	734.7	37.4%	746.8	35.2%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral						
	4T22	4T21	Variación	4T22	4T19	Variación
	(33 hoteles)			(31 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	524.9	381.3	37.7%	402.6	379.6	6.1%
Ocupación	62.6%	50.5%	12.1 pp	60.9%	61.0%	-0.1 pp
Tarifa	1,611.7	1,454.2	10.8%	1,374.8	1,300.5	5.7%
RevPAR	1,009.4	734.6	37.4%	837.1	793.7	5.5%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 4T22 vs 4T21 toma en cuenta los 33 hoteles en operación tomando, excluyendo cinco hoteles cerrados en Coatzacoalcos, Silao, Irapuato, Celaya y el Holiday Inn México Coyoacán.

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra Inn tenía un portafolio total de 35 propiedades con 6,047 cuartos; de los cuales 5,833 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
	4T22			4T21			
Servicio Limitado	68.0%	1,194.1	811.5	55.0%	1,125.3	619.0	31.1%
Servicio Selecto	66.8%	1,393.0	931.2	52.4%	1,293.5	677.4	37.5%
Servicio Completo	54.3%	2,136.0	1,160.5	45.0%	1,835.6	825.3	40.6%
Estancia Prolongada	87.1%	1,226.8	1,069.0	86.4%	1,158.5	1,001.0	6.8%
Total	62.6%	1,611.7	1,009.4	50.5%	1,454.2	734.6	37.4%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	4T22			4T21			
Norte	72.8%	1,454.6	1,059.4	61.3%	1,351.0	828.3	27.9%
Noreste	62.1%	1,980.3	1,230.3	51.4%	1,730.9	888.9	38.4%
Centro y Sur	50.3%	1,239.3	623.2	37.0%	1,116.3	413.2	50.8%
Oeste	76.1%	1,298.7	988.2	59.6%	1,215.1	724.2	36.5%
Total	62.6%	1,611.7	1,009.4	50.5%	1,454.2	734.6	37.4%

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
	4T22			4T21			
IHG Intercontinental Hotels Group	65.8%	1,499.3	986.4	57.5%	1,338.8	769.6	28.2%
Wyndham Hotel Group	65.1%	1,169.4	761.5	54.1%	1,102.0	596.3	27.7%
Hilton Worldwide	65.1%	1,220.0	794.4	47.5%	1,162.8	552.5	43.8%
Marriott International	56.1%	2,699.3	1,514.2	40.9%	2,427.0	992.7	52.5%
Marcas Locales	52.9%	1,216.9	644.1	43.5%	1,199.5	521.5	23.5%
Total	62.6%	1,611.7	1,009.4	50.5%	1,454.2	734.6	37.4%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	21%	26%
Noreste	13	2,376	39%	59%
Centro y Sur	10	1,893	31%	8%
Oeste	3	483	8%	8%
TOTAL	35	6,047	100%	100%
Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	4	536	9%	5%
Servicio Selecto	17	3,041	50%	46%
Servicio Completo	13	2,353	39%	46%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	35	6,047	100%	100%
Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	34	5,897	98%	99%
Grupo Presidente	1	150	2%	1%
TOTAL	35	6,047	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 31 de Diciembre de 2022 y 31 de Diciembre 2021
 Miles de pesos

	Al 31 de Diciembre de 2022	%	Al 31 de Diciembre de 2021	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	613,927	4.9%	305,780	2.6%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	58,412	0.5%	69,580	0.6%
Pagos anticipados	21,223	0.2%	18,667	0.2%
Activos disponibles para la venta	32,750	0.3%	77,141	0.6%
Impuesto al valor agregado por recuperar	142,610	1.1%	164,838	1.4%
Impuestos por recuperar y otros	22,145	0.2%	26,753	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	891,067	7.1%	662,759	5.6%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	11,319,279	90.4%	10,975,926	92.3%
Activo por derecho de uso	9,730	0.1%	11,177	0.1%
Efectivo restringido	145,334	1.2%	43,112	0.4%
Activos intangibles y otros activos	49,706	0.4%	63,355	0.5%
Otras cuentas por cobrar a LP	25,498	0.2%	37,032	0.3%
Instrumentos financieros derivados	83,841	0.7%	24,286	0.2%
Anticipos para compra de propiedades	-	0.0%	78,641	0.7%
<i>Total del activo no circulante</i>	11,633,388	92.9%	11,233,529	94.4%
Total del activo	12,524,455	100%	11,896,288	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	186,106	4.0%	153,538	3.4%
Acreedores diversos	5,674	0.1%	4,771	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	3,520	0.1%	2,893	0.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	105,016	2.2%	101,194	2.3%
Porción circulante de la deuda bancaria	48,805	1.0%	13,606	0.3%
Pasivo por obligaciones de deuda	151,235	3.2%	151,688	3.4%
Anticipos de clientes	3,463	0.1%	3,811	0.1%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	9,759	0.2%	8,134	0.2%
liquidables en efectivo cp	26,107	0.6%	27,151	0.6%
Impuestos por pagar	26,107	0.6%	27,151	0.6%
<i>Total del pasivo circulante</i>	539,685	11.5%	466,786	10.4%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,177,132	67.7%	3,172,640	70.7%
Deuda Bancaria	923,361	19.7%	789,046	17.6%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	37,376	0.8%	37,376	0.8%
Pasivo por arrendamiento LP	7,653	0.2%	9,545	0.2%
Otros pasivos a LP	2,900	0.1%	3,300	0.1%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	3,632	0.1%	3,632	0.1%
Instrumentos financieros derivados	378	0.0%	5,823	0.1%
Beneficios a los empleados	645	0.0%	510	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	4,153,077	88.5%	4,021,872	89.6%
Total del pasivo	4,692,762	100%	4,488,658	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,909,890	75.5%	5,932,847	80.1%
Superávit por revaluación de propiedades	3,477,329	44.4%	3,007,164	40.6%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	39,406	0.5%	10,312	0.1%
Reserva para recompra de CBFIs	250,000	3.2%	250,000	3.4%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	25,652	0.3%	11,069	0.1%
Resultados acumulados	(3,121,264)	(39.9%)	(3,006,580)	(40.6%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	6,581,013	84.0%	6,204,812	83.8%
Participación No controladora	1,250,680	16.0%	1,202,818	16.2%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,831,693	100%	7,407,630	100%
Total del pasivo + capital	12,524,455	100%	11,896,288	100%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de octubre de 2022 al 31 de Diciembre de 2022 y 2021 y el acumulado al 31 de diciembre de 2022 y 2021
 Miles de pesos

	4T22	%	4T21	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2022	%	Acumulado 2021	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	524,895	96.5%	381,334	97.0%	143,561	37.6%	1,838,776	96.1%	1,150,576	97.2%	688,200	59.8%
Arrendamiento de inmuebles	19,126	3.5%	11,772	3.0%	7,354	62.5%	73,923	3.9%	33,193	2.8%	40,730	122.7%
Total de ingresos	544,021	100%	393,106	100%	150,915	38.4%	1,912,699	100%	1,183,769	100%	728,930	61.6%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	146,871	27.0%	107,383	27.3%	39,488	36.8%	513,252	26.8%	345,991	29.2%	167,261	48.3%
Administración	92,590	17.0%	76,154	19.4%	16,436	21.6%	335,798	17.6%	244,013	20.6%	91,785	37.6%
Mantenimiento	22,960	4.2%	17,743	4.5%	5,217	29.4%	77,602	4.1%	63,510	5.4%	14,092	22.2%
Energéticos	31,890	5.9%	24,922	6.3%	6,968	28.0%	127,883	6.7%	97,204	8.2%	30,679	31.6%
Regalías	39,672	7.3%	27,781	7.1%	11,891	42.8%	137,342	7.2%	83,443	7.0%	53,899	64.6%
Publicidad y promoción	20,434	3.8%	15,394	3.9%	5,040	32.7%	76,061	4.0%	56,644	4.8%	19,417	34.3%
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	354,417	65.1%	269,377	68.5%	85,040	31.6%	1,267,938	66.3%	890,805	75.3%	377,133	42.3%
Margen bruto	189,604	34.9%	123,729	31.5%	65,875	53.2%	644,761	33.7%	292,964	24.7%	351,797	120.1%
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,844	0.7%	2,659	0.7%	1,185	44.6%	14,520	0.8%	16,331	1.4%	(1,811)	(11.1%)
Seguros	2,515	0.5%	2,073	0.5%	442	21.3%	8,730	0.5%	7,038	0.6%	1,692	24.0%
Gastos corporativos de administración	36,455	6.7%	29,336	7.5%	7,119	24.3%	122,050	6.4%	106,106	9.0%	15,944	15.0%
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	3,647	0.7%	2,846	0.7%	801	28.1%	11,952	0.6%	10,826	0.9%	1,126	10.4%
Gastos de adquisición y organización	7,889	1.5%	1,378	0.4%	6,511	N.A.	15,360	0.8%	4,034	0.3%	11,326	280.8%
Otros (ingresos) gastos, neto	(375)	(0.1%)	(4,647)	(1.2%)	4,272	(91.9%)	(5,528)	(0.3%)	(26,236)	(2.2%)	20,708	(78.9%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,321	0.6%	3,321	0.8%	-	0.0%	13,204	0.7%	11,069	0.9%	2,135	19.3%
Capex de mantenimiento	7,887	1.4%	3,431	0.9%	4,456	129.9%	14,774	0.8%	7,556	0.6%	7,218	95.5%
Estimación de deterioro de activos financieros	(6,719)	(1.2%)	2,143	0.5%	(8,862)	N.A.	(6,719)	(0.4%)	2,149	0.2%	(8,868)	N.A.
Deterioro de propiedades	(170,459)	(31.3%)	(379,059)	(96.4%)	208,600	(55.0%)	(175,877)	(9.2%)	(362,610)	(30.6%)	186,733	(51.5%)
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activo fijo	(32,305)	(5.9%)	16	0.0%	(32,321)	N.A.	20,642	1.1%	2,886	0.2%	17,756	N.A.
Gastos preoperativos	-	0.0%	399	0.1%	(399)	(100.0%)	2	0.0%	16,908	1.4%	(16,906)	(100.0%)
Depreciación de activo fijo	99,136	18.2%	101,335	25.8%	(2,199)	(2.2%)	404,738	21.2%	366,612	31.0%	38,126	10.4%
Total de otros costos y gastos	(45,164)	(8.3%)	(234,769)	(59.7%)	189,605	(80.8%)	437,848	22.9%	162,669	13.7%	275,179	169.2%
Utilidad de Operación	234,768	43.2%	358,498	91.2%	(123,730)	(34.5%)	206,913	10.8%	130,295	11.0%	76,618	58.8%
Ingresos por intereses	(10,798)	(2.0%)	(3,848)	(1.0%)	(6,950)	180.6%	(24,322)	(1.3%)	(10,959)	(0.9%)	(13,363)	121.9%
Gastos por intereses	105,420	19.4%	95,733	24.4%	9,687	10.1%	401,491	21.0%	387,004	32.7%	14,487	3.7%
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(11,826)	(2.2%)	14,746	3.8%	(26,572)	(180.2%)	(18,239)	(1.0%)	16,031	1.4%	(34,270)	(213.8%)
Impuestos a la utilidad	-	-	(1,328)	(0.3%)	1,328	(100.0%)	-	-	(1,328)	(0.1%)	1,328	(100.0%)
Utilidad (Pérdida) Neta	151,972	27.9%	253,195	64.4%	(101,223)	(40.0%)	(152,017)	(7.9%)	(260,453)	(22.0%)	108,436	(41.6%)
Participación No controladora	(1,543)	(0.3%)	34,787	8.8%	(36,330)	(104.4%)	(37,333)	(2.0%)	(38,049)	(3.2%)	716	(1.9%)
Participación Controladora	153,515	28.2%	218,408	55.6%	(64,893)	(29.7%)	(114,684)	(6.0%)	(222,404)	(18.8%)	107,720	(48.4%)
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:												
Superavit por revaluación de propiedades	526,266	96.7%	1,789,023	455.1%	(1,262,757)	(70.6%)	526,266	27.5%	1,789,022	151.1%	(1,262,756)	(70.6%)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivado	(12,277)	(2.3%)	4,887	1.2%	(17,164)	N.A.	58,188	3.0%	74,026	6.3%	(15,838)	(21.4%)
Utilidad integral	665,961	122.4%	2,047,105	520.8%	(1,381,144)	(67.5%)	432,437	22.6%	1,602,595	135.4%	(1,170,158)	(73.0%)
Participación No controladora del Resultado Integral	49,962	9.2%	416,112	105.9%	(366,150)	(88.0%)	85,195	4.5%	450,681	38.1%	(365,486)	(81.1%)
Participación Controladora del Resultado Integral	617,542	113.5%	1,596,206	406.0%	(978,664)	(61.3%)	384,575	20.1%	1,189,963	100.5%	(805,388)	(67.7%)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de octubre de 2022 al 31 de Diciembre de 2022 y 2021 y el acumulado al 31 de diciembre de 2022 y 2021
 Miles de pesos

	4T22	%	4T21	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2022	%	Acumulado 2021	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	524,895	95.5%	381,334	96.7%	143,561	37.6%	1,838,776	95.7%	1,150,576	96.5%	688,200	59.8%
Arendamiento de inmuebles	19,126	3.5%	11,772	3.0%	7,354	62.5%	73,923	3.8%	33,193	2.8%	40,730	122.7%
Fabrica de hoteles	5,383	1.0%	1,245	0.3%	4,138	N.A.	9,033	0.5%	8,297	0.7%	736	8.9%
Total de ingresos	549,404	100%	394,351	100%	155,053	39.3%	1,921,732	100%	1,192,066	100%	729,666	61%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	146,871	26.7%	107,383	27.2%	39,488	36.8%	513,252	26.7%	345,991	29.0%	167,261	48.3%
Administración	92,590	16.9%	76,154	19.3%	16,436	21.6%	335,798	17.5%	244,013	20.5%	91,785	37.6%
Mantenimiento	22,960	4.2%	17,743	4.5%	5,217	29.4%	77,602	4.0%	63,510	5.3%	14,092	22.2%
Energéticos	31,890	5.8%	24,922	6.3%	6,968	28.0%	127,883	6.7%	97,204	8.2%	30,679	31.6%
Regalías	39,672	7.2%	27,781	7.0%	11,891	42.8%	137,342	7.1%	83,443	7.0%	53,899	64.6%
Publicidad y promoción	20,434	3.7%	15,394	3.9%	5,040	32.7%	76,061	4.0%	56,644	4.8%	19,417	34.3%
Prediales	3,844	0.7%	2,659	0.7%	1,185	44.6%	14,520	0.8%	16,331	1.4%	(1,811)	(11.1%)
Seguros	2,515	0.5%	2,073	0.5%	442	21.3%	8,730	0.5%	7,038	0.6%	1,692	24.0%
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	360,776	65.7%	274,109	69.5%	86,667	31.6%	1,291,188	67.2%	914,174	76.7%	377,014	41.2%
NOI	188,628	34.3%	120,242	30.5%	68,386	56.9%	630,544	32.8%	277,892	23.3%	352,652	126.9%
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	36,455	6.6%	29,336	7.4%	7,119	24.3%	122,050	6.4%	104,722	8.8%	17,328	16.5%
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	3,647	0.7%	2,846	0.7%	801	28.1%	11,952	0.6%	12,210	1.0%	(258)	(2.1%)
Gastos de adquisición y organización	7,889	1.4%	1,378	0.3%	6,511	N.A.	15,360	0.8%	4,034	0.3%	11,326	280.8%
Otros (ingresos) gastos, neto	(375)	(0.1%)	(4,647)	(1.2%)	4,272	(91.9%)	(5,528)	(0.3%)	(26,236)	(2.2%)	20,708	(78.9%)
Capex de mantenimiento	7,887	1.4%	3,431	0.9%	4,456	129.9%	14,774	0.8%	7,556	0.6%	7,218	95.5%
	55,503	10.1%	32,344	8.2%	23,159	71.6%	158,608	8.3%	102,286	8.6%	56,322	55.1%
EBITDA	133,125	24.2%	87,898	22.3%	45,227	51.5%	471,936	24.6%	175,606	14.7%	296,330	168.7%
Mas: Gastos de adquisición y organización y Capex	15,776	2.9%	4,809	1.2%	10,967	228.1%	30,134	1.6%	11,590	1.0%	18,544	160.0%
EBITDA ajustado	148,901	27.1%	92,707	23.5%	56,194	60.6%	502,070	26.1%	187,196	15.7%	314,874	168.2%
Estimación de deterioro de activos financieros	(6,719)	(1.2%)	2,143	0.5%	(8,862)	N.A.	(6,719)	(0.3%)	2,149	0.2%	(8,868)	N.A.
Compensación a ejecutivos basada en instrumento:	3,321	0.6%	3,321	0.8%	-	0.0%	13,204	0.7%	11,069	0.9%	2,135	19.3%
Deterioro de propiedades	(170,459)	(31.0%)	(379,059)	(96.1%)	208,600	(55.0%)	(175,877)	(9.2%)	(362,610)	(30.4%)	186,733	(51.5%)
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(32,305)	(5.9%)	16	0.0%	(32,321)	N.A.	20,642	1.1%	2,886	0.2%	17,756	N.A.
Gastos preoperativos	-	0.0%	399	0.1%	(399)	(100.0%)	2	0.0%	16,908	1.4%	(16,906)	(100.0%)
Depreciación de activo fijo	104,519	19.0%	102,580	26.0%	1,939	1.9%	413,771	21.5%	374,909	31.5%	38,862	10.4%
Total de otros costos y gastos	(101,643)	(18.5%)	(270,600)	(68.6%)	168,957	(62.4%)	265,023	13.8%	45,311	3.8%	219,712	N.A.
Utilidad de Operación	234,768	42.7%	358,498	90.9%	(123,730)	(34.5%)	206,913	10.8%	130,295	10.9%	76,618	58.8%
Ingresos por intereses	(10,798)	(2.0%)	(3,848)	(1.0%)	(6,950)	180.6%	(24,322)	(1.3%)	(10,959)	(0.9%)	(13,363)	121.9%
Gastos por intereses	105,420	19.2%	95,733	24.3%	9,687	10.1%	401,491	20.9%	387,004	32.5%	14,487	3.7%
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(11,826)	(2.2%)	14,746	3.7%	(26,572)	(180.2%)	(18,239)	(0.9%)	16,031	1.3%	(34,270)	(213.8%)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	(1,328)	(0.3%)	1,328	N.A.	-	0.0%	(1,328)	(0.1%)	1,328	(100.0%)
Resultado Integral de Financiamiento	82,796	15.1%	105,303	26.7%	(22,507)	(21.4%)	-	-	-	-	-	-
Utilidad (Pérdida) Neta	151,972	27.7%	253,195	64.2%	(101,223)	(40.0%)	(152,017)	(7.9%)	(260,453)	(21.8%)	108,436	(41.6%)
Participación No controladora	(1,543)	(0.3%)	34,787	8.8%	(36,330)	(104.4%)	(37,333)	(1.9%)	(38,049)	(3.2%)	716	(1.9%)
Participación Controladora	153,515	27.9%	218,408	55.4%	(64,893)	(29.7%)	(114,684)	(6.0%)	(222,404)	(18.7%)	107,720	(48.4%)
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:												
Superavit por revaluación de propiedades	526,266	95.8%	1,789,023	453.7%	(1,262,757)	(70.6%)	526,266	27.4%	1,789,022	150.1%	(1,262,756)	(70.6%)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos fi	(12,277)	(2.2%)	4,887	1.2%	(17,164)	N.A.	58,188	3.0%	74,026	6.2%	(15,838)	(21.4%)
Utilidad Integral	665,961	121.2%	2,047,105	519.1%	(1,381,144)	(67.5%)	432,437	22.5%	1,602,595	134.4%	(1,170,158)	(73.0%)
Participación No controladora del Resultado Integra	49,962	9.1%	416,112	105.5%	(366,150)	(88.0%)	85,195	4.4%	450,681	37.8%	(365,486)	(81.1%)
Participación Controladora del Resultado	617,542	112.4%	1,596,206	404.8%	(978,664)	(61.3%)	384,575	20.0%	1,189,963	99.8%	(805,388)	(67.7%)
FFO	51,889	9.4%	(3,115)	(0.8%)	55,004	N.A.	123,670	6.4%	(194,071)	(16.3%)	317,741	(163.7%)
FFO ajustado	32,848	6.0%	(16,874)	(4.3%)	49,722	(294.7%)	56,726	3.0%	(235,503)	(19.8%)	292,229	(124.1%)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Al 31 de Diciembre 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
Cancelación 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
Reembolso a tenedores de CBFIs	(21,578)						(21,578)		(21,578)
Cancelación 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	(1,379)	14,583				-	13,204		13,204
Resultado integral				470,165	29,094	(114,684)	384,575	47,862	432,437
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5,909,890	25,652	250,000	3,477,329	39,406	(3,121,264)	6,581,013	1,250,680	7,831,693

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados
 Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021
 (Miles de pesos)

	2022	2021
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos	(152,017)	(261,782)
Ajustes por:		
Metodo de participación		
Depreciación y amortización	404,738	367,996
Pérdida contable por bajas de activo fijo	20,642	2,886
Deterioro de propiedades	(175,877)	(362,610)
Estimación de deterioro de activos financieros	(185)	2,149
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	7,080	6,821
Intereses de deuda	394,867	378,114
Intereses ganados	(24,322)	(10,959)
Porción Inefectiva de instrumentos financieros derivados	(456)	2,069
Fluctuación cambiaria no realizada	(19,894)	10,692
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	13,204	11,069
	467,780	146,445
Cientes y otras cuentas por cobrar	27,495	(46,793)
Partes relacionadas, neto	(4,476)	23,599
Pagos anticipados	(2,556)	(3,601)
Impuestos por recuperar	22,228	158,566
Proveedores y otras cuentas por pagar	30,321	36,222
Impuestos por pagar	(1,044)	7,463
Beneficios a empleados	135	119
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	539,883	322,020
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(44,379)	(65,257)
Costos pagados por venta de propiedades	(3,000)	(21,088)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	127,820	259,000
Adquisición de activos intangibles	(1,731)	-
Bajas de otros activos	-	(377)
Intereses cobrados	24,322	10,959
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	103,032	183,237
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	203,509	63,583
Préstamos bancarios pagados	(14,185)	(140,000)
Efectivo restringido	(102,222)	12,723
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(634)	(13,794)
Intereses pagados	(393,979)	(381,823)
Pago de pasivos por arrendamiento	(4,300)	(4,035)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(21,578)	-
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(1,379)	(3,033)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(334,768)	(466,379)
Disminución de efectivo del periodo	308,147	38,878
Efectivo al inicio del periodo	304,600	265,722
Efectivo al final del periodo	612,747	304,600