

Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2021

Monterrey, México, 24 de febrero de 2022- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o la “Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Cuarto Trimestre para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021 (4T21). 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 4T21:

- Fibra Inn es **propietaria de 38 hoteles con 6,442 cuartos**. Además, participa en una inversión en 2 desarrollos de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 426 cuartos.
- Fibra Inn mantuvo durante el trimestre **33 hoteles en operación y 5 cerrados**. La generación de ingresos con NOI positivo provino de las propiedades ubicadas en la zona noreste (60%) y norte (30%) del país que representan 22 hoteles.
- Los **Ingresos por hospedaje** mensuales del 4T muestran la tendencia positiva de recuperación, ya que registraron Ps. 122.7 millones en octubre, Ps. 137.7 millones en noviembre, Ps. 121.0 millones en diciembre, para un total de ingresos hoteleros de Ps. 381.3 millones en el 4T21, creciendo 20.9% vs. el 3T21 y 2.25 veces vs. el 4T20.
- La generación de **NOI Total¹** en octubre fue de Ps. 36.4 millones, en noviembre de Ps. 48.1 millones y en diciembre fue de Ps. 33.1 millones, para un total de Ps. 117.6 millones en el 4T21, que muestra una mejora de 59.5% vs. los Ps. 73.8 millones del 3T21 y compara favorablemente vs el 4T20, cuando se dejó de tener *cash burn* operativo.
- EBITDA Ajustado²**: registró Ps. 92.7 millones, un incremento de Ps. 117.0 millones comparado con la pérdida de Ps. 24.3 millones del 4T20.
- FFO³** fue Ps. (4.0) millones,
- AFFO⁴** fue Ps. (17.8) millones, por lo que no habrá Distribución a Tenedores.

Fibra Inn 4T21	
Capital	
BMV: FINN13	
4T21 Distribución por CBFi	0.0000
Distribución por CBFi (U12m)	0.0000
Dividend Yield (U12m)	0.0%
Precio por CBFi (31 Dic 2021):	3.14
CBFIs Fondo de Recompra:	-
Float:	90.0%
Valor de mercado (Ps. millones)	1,581.4
Activos Totales	11,878.4
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Bruto Deuda Prom Ponderado:	9.44%
LTV:	33.5%
Fitch:	BBB+(mex)
HR Ratings:	A-
4T21 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,442
Ocupación (VT)	50.5%
Tarifa (VT) Ps.	1,454.2
RevPar (VT) Ps.	734.7
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	2
Número de habitaciones	426



- ¹ NOI Total incluye un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros. El segundo corresponde a los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles.
- 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: “Durante este Cuarto Trimestre continuamos con una mejora en la ocupación, la cual fue de 50.5% alcanzando el equilibrio financiero. En noviembre la ocupación se ubicó en 54.8%, el nivel más alto que hemos reportado en los últimos dos años; aunque diciembre presentó una ligera disminución esperada de 47.3% por la ciclicidad del fin de año. La tendencia continúa en ascenso, en lo que va de febrero se registran ocupaciones alrededor de 50% y esperamos una mayor actividad económica para los meses siguientes, no solo con la reapertura de mas sectores sino con mayor actividad y demanda.

La tarifa promedio del portafolio tiene una mejora sustancial con crecimiento de 17.0% vs 4T20, y de 13.6% vs 4T19; esto confirma que la estrategia va en el camino correcto enfocándonos en la rentabilidad. Por un lado, migrar hacia hoteles de lujo y salir del segmento limitado, el cual es menos rentable. A esto se debe el cierre de tres propiedades en el Bajío y la cancelación de la franquicia de la marca hotelera en las mismas. Y por otro lado, concentrar esfuerzos en el manejo de activos para lograr un nivel eficiente de gasto, dejando el detalle de la operación hotelera en manos de un socio comercial global.

La liquidez de la Compañía seguirá mejorando con esta tendencia de ocupación que se visualiza y con certeza en el cabal cumplimiento de los compromisos financieros.”, añadió el Ing. Calvillo.



Resultados del Cuarto Trimestre de 2021

	Cifras Relevantes				
	4T21		4T20		Var
Ingresos por hospedaje	381.3	97.0%	169.8	108.5%	124.6%
Ingresos por arrendamiento	11.8	3.0%	13.4	-8.5%	-188.2%
Ingresos de la Fibra	393.1	100.0%	156.4	100.0%	151.3%
NOI Total	117.6	29.8%	0.2	0.2%	N/A
EBITDA Ajustado	92.7	23.6%	24.3	-15.5%	N/A
FFO	- 4.0	-1.0%	119.4	-76.3%	-96.6%
AFFO	- 17.8	-4.5%	124.8	-79.8%	-85.7%
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	38		39		-1
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	39		40		-1
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,442		6,391		51

El cálculo de FFO excluye la parte no realizada de la fluctuación cambiaria, de acuerdo a lo establecido por la AMEFIBRA. Durante el 4T21 dicha porción representó Ps. 10.8 millones por pérdida cambiaria virtual.

Recuperación de Fibra Inn

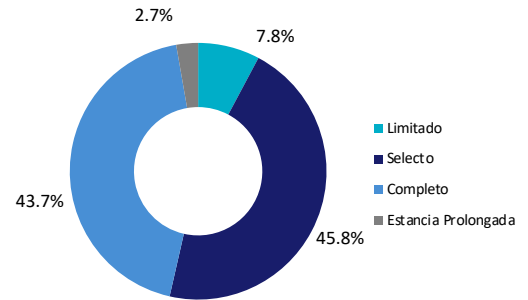
El 4T21 comenzó la reapertura progresiva de negocios en México de diferentes sectores económicos, sociales y educativos con ciertas restricciones. Lo anterior, fue un factor importante beneficiando los niveles de ocupación e ingresos de los hoteles. El nivel más alto se alcanzó en noviembre 2021 con 54.8% de ocupación, continuando con una tendencia creciente, no obstante de la baja en diciembre por la ciclicidad histórica esperada de fin de año, mes en el que se logró un nivel muy cercano al alcanzado en 2019. De un total de 38 hoteles del portafolio, 33 están en operación y cinco continúan cerrados.

El portafolio de hoteles al cierre del 4T21 se compone de 38 propiedades: 7 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte 33 hoteles están en operación y 5 continúan cerrados. Estos últimos son:

- (i) Una propiedad que cerró definitivamente en Coatzacoalcos y que anteriormente operaba con la franquicia de Fairfield Inn & Suites by Marriott.
- (ii) Tres propiedades con cierre definitivo en Celaya, Irapuato y Silao, de las cuales se canceló la franquicia de la marca hotelera Wyndham Garden el 9 de enero de 2022. Estas propiedades en conjunto con la de Coatzacoalcos se encuentran en proceso de venta.
- (iii) El hotel Holiday Inn Coyoacán que continúa cerrado después de los sismos ocurridos en la Ciudad de México y pendiente de reparaciones mayores.



Ingresos Totales por Segmento				
	4T21	%	4T20	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	30.6	7.8%	9.8	6.2%
Servicio Selecto	180.0	45.8%	88.6	56.6%
Servicio Completo	171.7	43.7%	51.4	32.8%
Estancia Prolongada	10.8	2.7%	6.7	4.3%
Total	393.1	100.0%	156.5	100.0%



Los ingresos totales en el 4T21 fueron de Ps. 393.1 millones y mostraron un incremento de 151.3% o Ps. 236.7 millones comparado con el 4T20. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 381.3 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 4T21 y que muestran un incremento del 124.6% comparado con el 4T20. Este incremento refleja la mejora paulatina por el efecto de la pandemia del COVID-19, cuando la ocupación hotelera fue de 26.8% el 4T20 por el cierre de la actividad económica. Un año después, con la apertura de negocios, el 4T21 registró un 50.5% en términos de venta total. El incremento de tarifa fue de 17.0% comparado con el 4T20 para alcanzar Ps. 1,454.2, que refleja un nivel de tarifa promedio mayor por la entrada de los hoteles de lujo y *upper upscale* al portafolio de Fibra Inn y el cierre de los hoteles de servicio limitado en el Bajío. El RevPar fue de Ps. 734.7 con un incremento de 120.6% vs. el 4T20.
- Ps. 11.8 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 la pérdida de Ps. 13.4 millones del 4T20.

La Compañía continúa con una tendencia positiva en la recuperación de los niveles de ocupación. La ocupación de punto de equilibrio operativo de 26% se alcanzó a principios del año 2021 y llegó a 54.8% en noviembre de 2021, sobrepasando su nivel de punto de equilibrio financiero de 49%. El ligero decremento en diciembre de 47.3% muestra la ciclicidad de ingresos hoteleros ordinarios por el fin de año, cabe destacar que dicho nivel fue muy cercano al 48.3% registrado en el mismo mes de 2019. La Compañía espera seguir con esta tendencia creciente a medida que se vayan reactivando los diferentes sectores económicos.



Información Mensual de Tendencia					
	Ocupación	Ingresos por hospedaje	Ingresos por arrendamiento	Ingresos totales	NOI total
(Ps. millones, excepto Ocupación)					
jul-20	17.1%	35.4	2.7	38.1	-22.2
ago-20	21.3%	42.1	3.2	45.2	-6.0
sep-20	25.7%	50.9	3.2	54.1	3.7
oct-20	28.6%	62.9	3.8	66.7	10.7
nov-20	26.6%	55.4	3.4	58.9	9.2
dic-20	24.8%	51.4	-20.6	30.8	-21.3
ene-21	24.4%	50.8	1.6	52.4	-4.5
feb-21	28.8%	54.4	1.6	56.0	1.8
mar-21	35.2%	75.9	1.7	77.6	11.9
abr-21	37.4%	78.3	1.6	79.9	17.0
may-21	40.2%	93.4	2.1	95.5	18.8
jun-21	44.1%	101.2	3.2	104.4	25.5
jul-21	47.1%	112.0	2.7	114.8	25.7
ago-21	41.0%	97.7	3.8	101.5	22.9
sep-21	45.1%	105.6	3.1	108.7	25.1
oct-21	49.6%	122.7	3.4	126.1	36.4
nov-21	54.8%	137.7	4.4	142.1	48.1
dic-21	47.3%	121.0	3.9	124.9	33.1

Durante el 4T21, el total de gastos de operación fue de Ps. 274.1 millones; que muestran un nivel más eficiente de gasto representando 69.7% como porcentaje de los ingresos, comparado con: (i) el 4T20 que prácticamente el gasto de operación representaba el 100% de los ingresos; (ii) el 3T21 que registró 77.0%; y (iii) con el 1T20, antes de la declaratoria de pandemia, que era de 80.3%. Las eficiencias del 4T21 son por mejoras que la Compañía ha logrado en conjunto con Aimbridge, que impacta de manera definitiva en las economías de escala, las negociaciones de alcance global y los procesos y tecnología utilizada en temas de el manejo de activos en Fibra Inn.

La Compañía continúa vigilando el nivel de los gastos hoteleros para ir adaptando la operación con el crecimiento de la ocupación.

Durante el 4T21 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, fue de Ps. 119.0 millones, el cual representa un incremento de Ps. 119.4 millones comparado con la pérdida de Ps. 0.4 millones en el 4T20. El margen NOI Hotelero fue 30.3% comparado con el margen negativo de 0.3% del 4T20.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 4T21 se registró un ingreso de Ps. 1.2 millones correspondiente al honorario de *asset management* por la administración de los hoteles The Westin y JW Marriott Monterrey Valle vs el ingreso de Ps. 3.3 millones del 4T20. Esta disminución de los ingresos se debe a que el año anterior Fibra Inn cobraba honorarios por el desarrollo del JW Marriott. Se presenta un gasto de Ps. 2.6 millones relativo a la nómina del equipo de fábrica de hoteles.



Por lo anterior, se presenta un NOI de otros negocios de Ps. (1.4) millones, mostrando un decremento del Ps. 2.0 millones vs. el año anterior.

El Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 4T21 fue de Ps. 117.6 millones, comparado con Ps. 0.2 millones del 4T20. El margen NOI total fue de 29.8% vs. el 0.2% del 4T20.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 29.7 millones para el 4T21, que representaron un incremento de Ps. 3.4 millones vs. 4T20, cuando fueron Ps. 26.3 millones. Este aumento de gastos se debe a:

- Un incremento de Ps. 2.7 millones en el capex de mantenimiento en las propiedades, ya que se han ido autorizando paulatinamente las reparaciones que se tenían rezagadas.
- Un incremento de Ps. 1.5 millones en los gastos corporativos de administración debido a diversos gastos de asesorías que se contrataron para una eficiencia organizacional y cumplimiento con los estándares de ASG como empresa sustentable. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.78% como porcentaje de los activos totales de Fibra Inn, indicador que se ubica en los mejores niveles de las Fibras en México y los REITs en Estados Unidos, siendo los más eficientes los que oscilan entre un 0.7% y 0.9% pero con activos sustancialmente superiores a los de Fibra Inn. Además de la eficiencia en recorte de gastos que se muestra, es importante resaltar el beneficio que Fibra Inn tiene por ser una fibra internalizada.
- Un incremento de Ps. 1.2 millones en gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.
- Se registra un incremento en otros ingresos por Ps. 2.4 millones. Esto se debió a una depuración de saldos de pasivos no exigidos.

Se registra un EBITDA de Ps. 87.9 millones en el 4T21, que representa un incremento de Ps. 114.0 millones comparado con la pérdida de Ps. 26.1 millones del 4T20. El margen de EBITDA fue de 22.4% este 4T21, cuando en el 4T20 fue negativo 16.7%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 92.7 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario y representa un incremento de Ps. 117.0 millones comparado con la pérdida de Ps. 24.3 millones del 4T20. El margen del EBITDA Ajustado fue de 23.6% este 4T21 comparado con el 15.5% negativo del 4T20.

El total de otros costos y gastos de la Fibra representó un beneficio a resultados por Ps. de 253.2 millones para el 4T21, cuando fue un gasto de Ps. 879.4 millones en el 4T20. Esto se debe principalmente a:

- Un beneficio de Ps. 361.4 millones en la revaluación de las propiedades, cuando en el 4T20 representó Ps. 784.6 millones de deterioro de los activos. Esta valuación positiva del portafolio refleja la proyección de mejora de desempeño de los hoteles a partir del 2022.
- Una disminución en el gasto preoperativo, ya que hubieron gastos menores rezagados de la inauguración del hotel JW Marriott Monterrey Valle que se llevó a cabo el 30 de



septiembre de 2021 que tuvo gran éxito mejorando en 10 puntos porcentuales la ocupación posterior al evento.

Lo anterior compensado por:

- Un aumento de Ps. 9.3 millones en la depreciación de activo fijo, debido a la contabilización de la depreciación del JW Marriott, que el año anterior no existía. 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.
- Un incremento de Ps. 3.3 millones en la compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio correspondientes a la provisión de bonos de largo plazo, autorizado en la Asamblea de Tenedores del 30 de abril de 2021.
- Un incremento de Ps. 1.7 millones en la estimación de deterioro de los activos financieros, comparado con un gasto mínimo Ps. 0.4 millón en el 4T20, que refleja la norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en la hoja del balance general.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 341.1 millones, que compara favorablemente con la pérdida registrada del 4T20 cuando se contabilizaron Ps. (905.5) millones.

- Los gastos por intereses fueron Ps. 95.7 millones en este 4T21, comparados con los gastos de Ps. 95.0 millones del 4T20. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,172.6 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), el crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente y el crédito de IVA que se contrataron en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 4T21 de Ps. 802.6 millones (Ps. 811.6 millones antes de gastos amortizables.) en deuda bancaria a largo plazo.
- Fibra Inn tuvo Ps. 2.9 millones de ingresos por intereses, muy en línea con los recursos en efectivo obtenidos por la tesorería en el 4T20, cuando fueron de Ps. 3.2 millones.
- Se presenta una pérdida cambiaria en el 4T21 por Ps. 14.6 millones, comparados con Ps. 0.9 millones del 4T20, derivado de la fluctuación cambiaria no realizada por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 107.5 millones en el 4T21, 15.9% mayor que el gasto de Ps. 92.8 millones en el 4T20.

La utilidad neta en el 4T21 fue de Ps. 233.6 millones, que representa un sustancial incremento cuando en el 4T20 representó una pérdida de Ps. (998.3) millones.

Se registra una participación no controladora de Ps. 34.3 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 4T20 representó una pérdida de Ps. (65.3) millones.

Se presentan Ps. 1,783.2 millones de superávit por revaluación de propiedades en este 4T21, comparado con el déficit presentado en el 4T20 por Ps. (547.1) millones. Se reservan Ps. 4.9 millones para el efecto de valuación de instrumentos financieros derivados.



Por lo que la utilidad integral fue de Ps. 2,021.7 millones, lo que compara positivamente con la pérdida de Ps. (1,550.1) millones del 4T20.

El FFO en el 4T21 continúa negativo por Ps. (4.0) millones comparado con los Ps. (119.4) millones negativos del 4T20. 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. En el cálculo del FFO del 4T21 se hizo un ajuste por Ps. 10.8 millones, correspondiente a la parte no realizada de la fluctuación cambiaria.

El FFO Ajustado en el 4T21 fue de Ps. (17.8) millones negativo, cuando el 4T20 fue de Ps. (124.8) millones negativo.

Conciliación del FFO y AFFO			
	4T21	4T20	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	-4.0	-119.4	-96.6%
(-) Capex de mantenimiento	10.3	5.5	88.6%
FFO Ajustado	-17.8	-124.8	-85.7%
FFO por CBFi	-0.0080	-0.2423	-96.7%
FFO Ajustado por CBFi	-0.0353	-0.2534	-86.1%

*Cálculos por CBFi en base a 503,623,046 títulos para 4T21 y 492,396,126 títulos para 4T20, que son los CBFis que hubieran tenido derecho a distribución.

Fondo de Recompra

Recompra y Cancelación de CBFis				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFis en circulación	Disminución de CBFis en circulación
Al Cierre 4T20	223,900	0.0%	492,620,026	-1.0%
Recompra Ene-Mar 2021	-			
CBFis Cancelados	-			
Pagos Internalización			11,226,920	
Al Cierre 1T21	223,900	0.0%	503,846,946	2.3%
Recompra Abr-Jun 2021	-			
CBFis Cancelados	-			
Al Cierre 2T21	223,900	0.0%	503,846,946	0.0%
Recompra Jul-Sep 2021	-			
CBFis Cancelados	-			
Al Cierre 3T21	223,900	0.0%	503,846,946	0.0%
Recompra Oct-Dec 2021	-			
CBFis Cancelados	223,900			
Al Cierre 4T21	-	0.0%	503,623,046	-0.04%

El 4 de noviembre de 2021, la CNBV realizó la cancelación de:

- 2,773,080 CBFis que fueron el remanente del pago de la internalización realizado el 25 de febrero de 2021; y
- 223,000 CBFis del fondo de recompra.



Por lo que al cierre del ejercicio 2021, 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.

Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2021	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	-	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	50,271,935	9.98%		
Público Inversionista	453,351,111	90.02%		
Total en Circulación	503,623,046	100%		
Total con Derecho a Distribución	503,623,046			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		855,763,126	
Total CBFIs	503,623,046		855,763,126	1,359,386,172

Debido a los resultados, no habrá pago de distribución a tenedores para este 4T21.

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

En condiciones normales, 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 2021 dicha reserva sumaba Ps. 32.5 millones contra Ps. 25.0 millones al 30 de septiembre de 2021. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 6.4 millones durante el 4T21, de los cuales Ps. 3.4 millones se reporta en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2021 se tenía Ps. 305.6 millones de efectivo, muy en línea con los Ps. 302.7 millones al cierre de 2020.

La cartera de clientes registra Ps. 69.6 millones debido a saldos de tarjetas de crédito, clientes corporativos y a la reclasificación de las cuentas por cobrar de partes relacionadas que a partir del 1 de junio 2021 se consideran en el rubro de clientes, fecha en la cual se concretó la transacción de compra del operador hotelero por Aimbrigde Hospitality. Se registran Ps. 44.4 millones de activos disponibles para su venta relacionados principalmente con los tres hoteles del Bajío.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 164.8 millones al cierre de diciembre de 2021, comparado con los Ps. 323.4 millones al cierre de diciembre de 2020. El decremento se debe a los pagos recibidos por parte de la autoridad fiscal correspondiente al IVA y su respectiva actualización. Se continúa con el trámite de devolución de IVA restante.

En el pasivo circulante, se presentan Ps. 153.5 millones, el incremento vs el cierre del 2020 se debe a varios factores: (i) el incremento de los fondos de garantía a los proveedores por la construcción del JW Marriott Monterrey Valle; (ii) los pasivos con el operador hotelero que,



derivado de la adquisición de Grupo Hotelero Prisma por Aimbridge Hospitality, actualmente se registran como pasivos con proveedores y que anteriormente eran pasivos con partes relacionadas.

El 11 de agosto de 2020 se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores vigente hasta el 2T22 sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional posteriormente. Esta dispensa permite contratar hasta Ps. 315 millones en el Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle y hasta Ps. 400 millones en Fibra Inn, destinados a cubrir necesidades de capital de trabajo, cumplimiento de obligaciones financieras y otros fines de corto plazo; esta aprobación permitió a Fibra Inn gestionar los recursos que requirió para el cumplimiento puntual de sus obligaciones y mantener la liquidez adecuada para su operación durante los meses más críticos de la pandemia de covid-19.

Se contabilizan Ps. 101.5 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, esto obedece a la reclasificación de cuentas a proveedores a partir de que Aimbridge Hospitality adquirió el operador hotelero, que anteriormente era parte relacionada de Fibra Inn.

Se registran intereses por pagar por Ps. 151.7 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses por Ps. 160.6 millones de la deuda bursátil FINN18 se realizó el 9 febrero del 2022.

En el largo plazo, al 30 de diciembre de 2021 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,172.6 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 a largo plazo concluye el 4T21 con un saldo de Ps. 802.7 millones, el cual está cubierto con swaps de tasa al 100% (Ps. 811.6 millones antes de gastos amortizables). La disminución de Ps. 63.4 millones refleja el pago del saldo insoluto e intereses de la línea de crédito simple con BBVA. Los recursos utilizados para liquidar dicho crédito provinieron de la devolución de IVA recibida por parte de la autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2021 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 79.8 % (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 7.2 % (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iii) 7.0 % (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iv) 1.1 % (BBVA) MXN a tasa variable TIIE 91 más un spread de 2.85%.
- (v) 2.5 % (Banorte) MXN a tasa fija de 9.31%.
- (vi) 1.3 % (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.31%.
- (vii) 1.1 % (Sabadell) USD a tasa fija de 5.37%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.44%, 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 9.23%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran

en el balance Ps. 5.8 millones en los instrumentos financieros derivados de los créditos contratados a largo plazo con BBVA Bancomer, cuando al cierre de 2020 fue Ps. 57.0 millones. Este cambio obedece al incremento de las proyecciones de TIIE a 10 años reflejados en el *mark to market* de los derivados pactados y cuyas proyecciones son realizadas por Valmer y por Proveedor Integral de Precios. Los créditos contratados en su momento fueron:

- (i) El primero es un crédito simple por hasta Ps. 140 millones con vigencia a 10 años y una tasa de interés pactada a TIIE a 91 días más 2.4 pp, destinado a financiar el IVA pagado en el desarrollo del hotel. Este crédito fue liquidado en su totalidad.
- (ii) El segundo es un crédito simple con garantía hipotecaria por hasta Ps. 612 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés TIIE a 28 días más 285 puntos base, destinado a financiar la etapa final de construcción y equipamiento del hotel. En este se estipuló que en enero de 2021, Ps. 280 millones se conviertan a dólares a un tipo de cambio de Ps.19.84 y devenguen intereses a una tasa Libor 3 meses más 300 puntos base, la cual fue cubierta al 100% con swaps a tasa fija de 1.70% para una tasa total de 4.70%. El 22 de octubre de 2021 se formalizó la conversión de los Ps. 280.0 millones a USD 14.1 millones. El 7 de febrero de 2020, se contrataron swaps de tasa de interés para cubrir la totalidad del crédito por hasta Ps. 560 millones, tanto la parte en pesos como la conversión a dólares.

Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo FINN18 se ubican en 'BBB+(mex)' por Fitch Ratings y HR A- por HR Ratings.

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 31 de diciembre de 2021
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	33.5%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	0.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	265%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	6.8%

Fibra Inn presenta 33.5% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2021. 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 2021 fue de 2.0 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 cuenta con una dispensa otorgada por la Asamblea de Tenedores de FINN18 el 11 de agosto de 2020 para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal vigente hasta el 2Q22 con el objetivo de adquirir deuda adicional y preservar la liquidez inmediata en los meses mas críticos de la pandemia de covid-19.

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 2021
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	802.7
Deuda Bursátil	3,172.6
Activos Totales	11,878.5
Índice de Endeudamiento	33.5%
<i>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda</i>	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	305.6
Iva por Recuperar	164.8
Utilidad Operativa	415.5
Líneas de Crédito	8.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>893.9</i>
Amortización de Intereses	377.2
Amortizaciones de Principal	13.6
Gastos de Capital	42.0
Gastos de Desarrollo	16.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>448.8</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.0 veces

Eventos Relevantes del 4T21

1. Cancelación de CBFIs

El 4 de noviembre de 2021, la CNBV realizó la cancelación de 2,773,080 CBFIs que fueron el remanente del pago de la internalización realizado el 25 de febrero de 2021 y 223,000 CBFIs del fondo de recompra. Por lo que al cierre del ejercicio 2021, 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.

2. Calificación de Deuda FINN18

El 13 de diciembre de 2021, Fitch Ratings emitió la revisión de la deuda a largo plazo de FINN18 a 'BBB+(mex)' con perspectiva estable, la cual refleja la expectativa de recuperación en la ocupación del portafolio por arriba del 40%; aunado a las ventas de activos, que apoyará en la liquidez en los próximos 12 a 24 meses. También considera el nivel de cobertura de activos libres de gravamen a deuda quirografaria igual o mayor que 2.0x. Por otro lado, se refleja la debilidad en los ingresos y EBITDA por COVID-19.

De igual forma, HR Ratings emitió su calificación a HR A- para la emisión de FINN18, manteniendo perspectiva negativa principalmente al impacto esperado por la prolongación de la pandemia de covid-19 sobre la operación del negocio con aforos limitados y algunos hoteles cerrados, derivando en una ocupación baja y un deterioro en los márgenes operativos.



3. Ratificación del Despacho de Auditoría Externa

El 23 de diciembre de 2021, Comité Técnico del Fideicomiso 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 2021 y 2020, quien cumple con todas las reglas previstas en la Circular Única de Auditores Externos.

Eventos Relevantes Posteriores al 4T21

1. Cancelación de la franquicia Wyndham Garden en tres propiedades del Bajío.

El 9 de enero de 2022 se canceló la franquicia de la marca Wyndham Garden en las tres propiedades cerradas ubicadas en Celaya, Irapuato y Silao. Estas propiedades están en venta.

2. Asamblea de Tenedores

El 17 de febrero de 2022 se llevó a cabo la Asamblea de Tenedores donde se nombró a Lorena Margarita Cárdenas Costa como miembro independiente del Comité Técnico. Su curriculum completo puede consultarse en https://fibrainn.mx/assets/docs/cv-lorena-cardenas-espanol-2022_61e9cb5d618d7.pdf



Portafolio de Hoteles al 4T21

	Marca	Ciudad		Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
1	Sin Marca Hotelera	Irapuato	Cerrado	102
2	Sin Marca Hotelera	Celaya	Cerrado	150
3	Sin Marca Hotelera	Silao	Cerrado	143
4	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				931
Hoteles de Servicio Selecto				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
10	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
11	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
12	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
13	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
14	Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180
15	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
16	Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
17	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				3,041
Hoteles de Servicio Completo				
1	Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
2	Holiday Inn	Puebla	Operando	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
4	Marriott	Puebla	Operando	296
5	Holiday Inn	México	Cerrado	214
6	Holiday Inn	Altamira	Operando	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
8	Casa Grande	Delicias	Operando	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
12	The Westin	Monterrey	Operando	174
13	JW Marriott	Monterrey	Operando	250
				2,353
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
Portafolio total al 31 de diciembre de 2021				6,442



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 65.9 millones en el 4T21, casi 3 veces más a la registrada en el 4T20, cuando fue de Ps. 22.2 millones. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 4T21 con Ps. 4.5 millones, comparado con la pérdida de Ps. 0.6 millones del 4T20 y Ps. 1.8 millones del 3T21.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.					
(Ps. millones)	4T21	%	4T20	%	
Ingresos	65.9	100.0%	22.2	100.0%	
Costo de Ventas	44.4	67.5%	15.9	71.6%	
Utilidad Bruta	21.4	32.5%	6.3	28.4%	
Gastos de Operación	4.5	6.9%	2.6	11.9%	
NOI	16.9	25.6%	3.7	16.5%	
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	9.9	15.1%	- 5.7	-25.5%	
Otros Gastos Indirectos	2.4	3.6%	9.9	44.8%	
EBITDA	4.5	6.9%	- 0.6	-2.8%	
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%	
EBITDA Ajustado	4.5	6.9%	- 0.6	-2.8%	

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral					
	4T21	4T20	%	4T19	%
Número de hoteles *	33	33		39	
Ingresos por hospedaje	381.3	169.8	124.6%	444.1	-14.1%
Ocupación	50.5%	26.8%	23.7 pp	58.3%	-7.8 pp
Tarifa	1,454.2	1,243.3	17.0%	1,280.1	13.6%
RevPar	734.7	333.0	120.6%	746.8	-1.6%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral						
	4T21	4T20	Variación	4T21	4T19	Variación
	(32 hoteles)			(31 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	346.8	164.1	111.3%	322.5	379.6	-15.1%
Ocupación	51.5%	26.8%	24.7 pp	51.8%	61.0%	-9.3 pp
Tarifa	1,358.1	1,244.9	9.1%	1,297.4	1,300.5	-0.2%
RevPAR	699.1	333.9	109.3%	671.7	793.7	-15.4%



El cálculo de ventas mismas tiendas de 4T21 vs 4T20 toma en cuenta los 38 hoteles en operación tomando en cuenta lo siguiente:

- Cinco hoteles cerrados por la pandemia de coronavirus, que operaban con la marca Wyndham Garden en Silao, Irapuato, y Celaya; además del Holiday Inn Coyoacán y el ubicado en Coatzacoalcos.
- Se elimina el Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma por su venta en julio 2021.
- No se incluye el JW Marriott Monterrey Valle, pues el año anterior no operaba.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 38 propiedades con 6,442 cuartos al 31 de diciembre de 2021 y participa con una inversión minoritaria en 2 propiedades en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 426 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación			Tarifa			% RevPAR
	4T21	Tarifa	RevPAR	4T20	Tarifa	RevPAR	
Servicio Limitado	55.0%	1,125.3	619.0	22.3%	921.0	205.2	201.6%
Servicio Selecto	52.4%	1,293.5	677.4	27.5%	1,222.4	336.0	101.6%
Servicio Completo	47.0%	1,566.9	735.8	25.4%	1,370.9	347.9	111.5%
Estancia Prolongada	86.4%	1,158.5	1,001.0	55.0%	1,176.4	646.6	54.8%
Total	51.5%	1,358.1	699.1	26.8%	1,244.9	333.9	109.3%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación			Tarifa			% RevPAR
	4T21	Tarifa	RevPAR	4T20	Tarifa	RevPAR	
Norte	61.3%	1,351.0	828.3	28.3%	1,212.2	343.6	141.1%
Noreste	53.9%	1,516.0	816.9	30.0%	1,389.7	416.5	96.1%
Centro y Sur	37.0%	1,116.3	413.2	20.1%	1,029.5	206.5	100.1%
Oeste	59.6%	1,215.1	724.2	29.6%	1,125.9	332.8	117.6%
Total	51.5%	1,358.1	699.1	26.8%	1,244.9	333.9	109.3%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación			Tarifa			% RevPAR
	4T21	Tarifa	RevPAR	4T20	Tarifa	RevPAR	
IHG Intercontinental Hotels Group	57.5%	1,338.8	769.6	32.9%	1,241.2	408.0	88.6%
Wyndham Hotel Group	54.1%	1,102.0	596.3	22.6%	933.9	211.1	182.5%
Hilton Worldwide	47.5%	1,162.8	552.5	25.8%	1,135.2	292.9	88.6%
Marriott International	43.7%	1,974.6	863.2	20.4%	1,767.7	360.9	139.2%
Marcas Locales	43.5%	1,199.5	521.5	22.2%	1,076.7	238.8	118.4%
Total	51.5%	1,358.1	699.1	26.8%	1,244.9	333.9	109.3%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	30%
Noreste	13	2,376	37%	60%
Centro y Sur	13	2,288	36%	2%
Oeste	3	483	7%	8%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	14%	7%
Servicio Selecto	17	3,041	47%	47%
Servicio Completo	13	2,353	37%	44%
Servicio Extendido	1	117	2%	3%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

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

Quiénes Somos

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

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de situación financiera - No Auditados

Al 31 de Diciembre de 2021 y 31 de Diciembre 2020

Miles de pesos

	Al 31 de Diciembre de 2021	%	Al 31 de Diciembre de 2020	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	305,550	2.6%	302,672	2.9%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	69,580	0.6%	19,560	0.2%
Pagos anticipados	18,667	0.2%	15,277	0.1%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0.0%	92,904	0.9%
Activos disponibles para la venta	44,392	0.4%	80,934	0.8%
Impuesto al valor agregado por recuperar	164,838	1.4%	323,404	3.1%
Impuestos por recuperar y otros	26,582	0.2%	21,407	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	629,609	5.3%	856,158	8.2%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,991,302	92.5%	9,340,120	89.5%
Activo por derecho de uso	11,177	0.1%	13,647	0.1%
Efectivo restringido	43,007	0.4%	20,063	0.2%
Activos intangibles y otros activos	63,355	0.5%	74,611	0.7%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0.0%	47,754	0.5%
Otras cuentas por cobrar a LP	37,032	0.3%	-	0.0%
Instrumentos financieros derivados	24,286	0.2%	-	0.0%
Anticipos para compra de propiedades	78,641	0.7%	78,750	0.8%
<i>Total del activo no circulante</i>	11,248,800	94.7%	9,574,945	91.8%
Total del activo	11,878,409	100.0%	10,431,103	100.0%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	153,535	3.4%	127,692	2.8%
Acreedores diversos	4,771	0.1%	4,037	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	2,893	0.1%	2,480	0.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	101,477	2.2%	162,215	3.5%
Pasivo por obligaciones de deuda	151,688	3.4%	148,538	3.2%
Anticipos de clientes	3,811	0.1%	4,268	0.1%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	19,203	0.4%	3,375	0.1%
Impuestos por pagar	27,151	0.6%	19,688	0.4%
<i>Total del pasivo circulante</i>	464,529	10.3%	472,293	10.2%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,172,640	70.2%	3,168,148	68.4%
Deuda Bancaria	802,652	17.8%	866,043	18.7%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	37,376	0.8%	52,680	1.1%
Pasivo por arrendamiento LP	9,545	0.2%	11,579	0.2%
Otros pasivos a LP	3,300	0.1%	-	0.0%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	19,203	0.4%	-	0.0%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	5,087	0.1%	5,087	0.1%
Instrumentos financieros derivados	5,823	0.1%	57,033	1.2%
Beneficios a los empleados	510	0.0%	391	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	4,056,136	89.7%	4,160,961	89.8%
Total del pasivo	4,520,665	100.0%	4,633,254	100.0%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,932,847	80.4%	5,801,502	100.1%
Superávit por revaluación de propiedades	3,007,164	40.8%	1,637,640	28.2%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros deriva	10,312	0.1%	(26,701)	-0.5%
Reserva para recompra de CBFIs	250,000	3.4%	389,317	6.7%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	129,397	2.2%
Resultados acumulados	(3,025,738)	-41.0%	(2,923,492)	-50.4%
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	6,174,585	83.7%	5,007,663	86.4%
Participación No controladora	1,202,362	16.3%	790,186	13.6%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,376,947	100.0%	5,797,849	100.0%
Total del pasivo + capital	11,897,612	100.0%	10,431,103	100.0%



Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de octubre de 2021 al 31 de Diciembre de 2021 y 2020 y el acumulado al 31 de diciembre de 2021 y 2020
 Miles de pesos

	4T21	%	4T20	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2021	%	Acumulado 2020	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	381,334	97.0%	169,796	108.5%	211,538	124.6	1,150,576	97.2%	688,466	97.5%	462,110	67.1
Arrendamiento de inmuebles	11,772	3.0%	(13,352)	-8.5%	25,124	(188.2)	33,193	2.8%	17,801	2.5%	15,392	86.5
Total de ingresos	393,106	100.0%	156,444	100.0%	236,662	151.3	1,183,769	100.0%	706,267	100.0%	477,502	67.6
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	107,383	27.3%	58,219	37.2%	49,164	84.4	345,991	29.2%	289,291	41.0%	56,700	19.6
Administración	76,154	19.4%	45,256	28.9%	30,898	68.3	250,590	21.2%	206,906	29.3%	43,684	21.1
Mantenimiento	17,743	4.5%	12,937	8.3%	4,806	37.1	63,510	5.4%	55,646	7.9%	7,864	14.1
Energéticos	24,922	6.3%	17,608	11.3%	7,314	41.5	97,204	8.2%	75,648	10.7%	21,556	28.5
Regalías	27,781	7.1%	11,307	7.2%	16,474	145.7	83,443	7.0%	49,696	7.0%	33,747	67.9
Publicidad y promoción	15,394	3.9%	6,442	4.1%	8,952	139.0	56,644	4.8%	47,869	6.8%	8,775	18.3
Fabrica de hoteles	2,604	0.7%	1,194	0.8%	1,410	118.1	7,954	0.7%	2,737	0.4%	5,217	190.6
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	271,981	69.2%	152,963	97.8%	119,018	77.8	905,336	76.5%	727,793	103.0%	177,543	24.4
Margen bruto	121,125	30.8%	3,481	2.2%	117,644	3,379.6	278,433	23.5%	(21,526)	-3.0%	299,959	(1,393.5)
Otros costos y gastos:												
Prediales	2,659	0.7%	3,526	2.3%	(867)	(24.6)	16,331	1.4%	13,961	2.0%	2,370	17.0
Seguros	2,073	0.5%	1,576	1.0%	497	31.5	7,038	0.6%	5,646	0.8%	1,392	24.7
Gastos corporativos de administración	26,732	6.8%	25,171	16.1%	1,561	6.2	95,384	8.1%	78,688	11.1%	16,696	21.2
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,846	0.7%	1,023	0.7%	1,823	178.2	12,210	1.0%	8,924	1.3%	3,286	36.8
Gastos de adquisición y organización	1,378	0.4%	1,089	0.7%	289	26.5	4,034	0.3%	3,825	0.5%	209	5.5
Otros ingresos	(4,647)	-1.2%	(2,277)	-1.5%	(2,370)	104.1	(26,236)	-2.2%	(41,710)	-5.9%	15,474	(37.1)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,321	0.8%	-	0.0%	3,321	110.1	11,069	0.9%	-	0.0%	11,069	100.0
Capex de mantenimiento	3,431	0.9%	706	0.5%	2,725	386.0	7,556	0.6%	10,399	1.5%	(2,843)	(27.3)
Estimación de deterioro de activos financieros	2,143	0.5%	416	0.3%	1,727	415.1	(4,428)	-0.4%	4,429	0.6%	(8,857)	(200.0)
Deterioro de propiedades	(361,398)	-91.9%	784,630	501.5%	(1,146,028)	(146.1)	(344,949)	-29.1%	842,742	119.3%	(1,187,691)	(140.9)
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	16	0.0%	(838)	-0.5%	854	(101.9)	2,886	0.2%	(12,915)	-1.8%	15,801	(122.3)
Gastos preoperativos	399	0.1%	2,224	1.4%	(1,825)	(82.1)	16,908	1.4%	13,629	1.9%	3,279	24.1
Depreciación de activo fijo	101,048	25.7%	91,741	58.6%	9,307	10.1	367,709	31.1%	323,734	45.8%	43,975	13.6
Total de otros costos y gastos	(219,999)	-56.0%	908,987	581.0%	(1,128,986)	(124.2)	165,512	14.0%	1,251,352	177.2%	(1,085,840)	(86.8)
Utilidad (Pérdida) de Operación	341,124	86.8%	(905,506)	-578.8%	1,246,630	(137.7)	112,921	9.5%	(1,272,878)	-180.2%	1,385,799	(108.9)
Ingresos por intereses	(2,939)	-0.7%	(3,179)	-2.0%	240	(7.5)	(10,050)	-0.8%	(20,408)	-2.9%	10,358	(50.8)
Gastos por intereses	95,733	24.4%	95,010	60.7%	723	0.8	387,004	32.7%	342,385	48.5%	44,619	13.0
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	14,751	3.8%	932	0.6%	13,819	1,482.7	16,036	1.4%	(15,319)	-2.2%	31,355	(204.7)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	-	0.0%	-	-	-	0.0%	(549)	-0.1%	549	(100.0)
Utilidad (Pérdida) Neta	233,579	59.4%	(998,269)	-638.1%	1,231,848	(123.4)	(280,069)	-23.7%	(1,578,987)	-223.6%	1,298,918	(82.3)
Participación No controladora	34,330	8.7%	(65,276)	-41.7%	99,606	(152.6)	(38,505)	-3.3%	(101,643)	-14.4%	63,138	(62.1)
Participación Controladora	199,249	50.7%	(932,993)	-596.4%	1,132,242	(121.4)	(241,564)	-20.4%	(1,477,344)	-209.2%	1,235,780	(83.6)
Partidas de utilidad (perdida) integral :												
Superavit por revaluación de propiedades	1,783,193	453.6%	(547,102)	-349.7%	2,330,295	(425.93)	1,783,193	150.6%	(547,102)	-77.5%	2,330,295	(425.93)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	4,887	1.2%	(4,762)	-3.0%	9,649	(202.6)	74,026	6.3%	(53,402)	-7.6%	127,428	(238.6)
Utilidad (perdida) integral	2,021,659	514.3%	(1,550,133)	-990.9%	3,571,792	(230.4)	1,577,150	133.2%	(2,179,491)	-308.6%	3,756,641	(172.4)
Participación No controladora del Resultado Integral	416,112	105.9%	(2,382)	-1.5%	418,494	(17,569.0)	450,682	38.1%	(26,702)	-3.8%	477,384	(1,787.8)
Participación Controladora del Resultado Integral	1,571,218	399.7%	(1,482,475)	-947.6%	3,053,693	(206.0)	1,164,974	98.4%	(2,051,146)	-290.4%	3,216,120	(156.8)



Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de octubre de 2021 al 31 de Diciembre de 2021 y 2020 y el acumulado al 31 de diciembre de 2021 y 2020
 Miles de pesos

	4T21	%	4T20	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2021	%	Acumulado 2020	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	381,334	97.0	169,796	108.5	211,538	124.6	1,150,576	97.2	688,466	97.5	462,110	67.1
Arrendamiento de inmuebles	11,772	3.0	(13,352)	(8.5)	25,124	(188.2)	33,193	2.8	17,801	2.5	15,392	86.5
Total de ingresos	393,106	100.0	156,444	100.0	236,662	151.3	1,183,769	100.0	706,267	100.0	477,502	67.6
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	107,383	27.3	58,219	37.2	49,164	84.4	345,991	29.2	289,291	41.0	56,700	19.6
Administración	76,154	19.4	45,256	28.9	30,898	68.3	250,590	21.2	206,906	29.3	43,684	21.1
Mantenimiento	17,743	4.5	12,937	8.3	4,806	37.1	63,510	5.4	55,646	7.9	7,864	14.1
Energéticos	24,922	6.3	17,608	11.3	7,314	41.5	97,204	8.2	75,648	10.7	21,556	28.5
Regalías	27,781	7.1	11,307	7.2	16,474	145.7	83,443	7.0	49,696	7.0	33,747	67.9
Publicidad y promoción	15,394	3.9	6,442	4.1	8,952	139.0	56,644	4.8	47,869	6.8	8,775	18.3
Prediales	2,659	0.7	3,526	2.3	(867)	(24.6)	16,331	1.4	13,961	2.0	2,370	17.0
Seguros	2,073	0.5	1,576	1.0	497	31.5	7,038	0.6	5,646	0.8	1,392	24.7
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	274,109	69.7	156,871	100.3	117,238	74.7	920,751	77.8	744,663	105.4	176,088	23.6
NOI Hotelera	118,997	30.3	(427)	(0.3)	119,424	(27,968.1)	263,018	22.2	(38,396)	(5.4)	301,414	(785.0)
OTROS NEGOCIOS:												
INGRESOS:												
Fabrica de hoteles	1,245	100.0	3,340	100.0	(2,095)	(62.7)	8,297	100.0	13,829	100.0	(5,532)	(40.0)
COSTOS:												
Fábrica de hoteles	2,604	209.2	2,671	80.0	(67)	(2.5)	9,338	112.5	7,996	57.8	1,342	16.8
NOI otros negocios	(1,359)	(109.2)	669	20.0	(2,028)	(303.1)	(1,041)	(12.5)	5,833	42.2	(6,874)	(117.8)
NOI Total	117,638	29.8	242	0.2	117,396	48,510.7	261,977	22.0	(32,563)	(4.5)	294,540	(904.5)
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	26,732	6.8	25,171	16.1	1,561	6.2	95,384	8.1	78,688	11.1	16,696	21.2
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,846	0.7	1,640	1.0	1,206	73.5	12,210	1.0	11,765	1.7	445	3.8
Gastos de adquisición y organización	1,378	0.4	1,089	0.7	289	26.5	4,034	0.3	3,825	0.5	209	5.5
Otros ingresos	(4,647)	(1.2)	(2,277)	(1.5)	(2,370)	104.1	(26,236)	(2.2)	(41,710)	(5.9)	15,474	(37.1)
Capex de mantenimiento	3,431	0.9	706	0.5	2,725	386.0	7,556	0.6	10,399	1.5	(2,843)	(27.3)
	29,740	7.6	26,329	16.8	3,411	13.0	92,948	7.9	62,967	8.9	29,981	47.6
EBITDA	87,898	22.4	(26,087)	(16.7)	113,985	(436.9)	169,029	14.3	(95,530)	(13.5)	264,559	(276.9)
Mas: Gastos de adquisición y organización y Capex de mantenimiento	4,809	1.2	1,795	1.1	3,014	167.9	11,590	1.0	14,224	2.0	(2,634)	(18.5)
EBITDA ajustado	92,707	23.6	(24,292)	(15.5)	116,999	(481.6)	180,619	15.3	(81,306)	(11.5)	261,925	(322.1)
Estimación de deterioro de activos financieros	2,143	0.5	416	0.3	1,727	415.1	(4,428)	(0.4)	4,429	0.6	(8,857)	(200.0)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,321	0.0	-	-	3,321	-	11,069	0.0	-	-	11,069	-
Deterioro de propiedades	(361,398)	(91.9)	784,630	501.5	(1,146,028)	(146.1)	(344,949)	(29.1)	842,742	119.3	(1,187,691)	(140.9)
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	16	0.0	(838)	(0.5)	854	(101.9)	2,886	0.2	(12,915)	(1.8)	15,801	(122.3)
Gastos preoperativos	399	0.1	2,224	1.4	(1,825)	(82.1)	16,908	1.4	13,629	1.9	3,279	24.1
Depreciación de activo fijo	102,293	26.0	92,987	59.4	9,306	10.0	374,622	31.6	329,463	46.6	45,159	13.7
Total de otros costos y gastos	(253,226)	(64.4)	879,419	562.1	(1,132,645)	(128.8)	56,108	4.7	1,177,348	166.7	(1,121,240)	(95.2)
Utilidad (Pérdida) de Operación	341,124	86.8	(905,506)	(578.8)	1,246,630	(137.7)	112,921	9.5	(1,272,878)	(180.2)	1,385,799	(108.9)
Ingresos por intereses	(2,939)	(0.7)	(3,179)	(2.0)	240	(7.5)	(10,050)	(0.8)	(20,408)	(2.9)	10,358	(50.8)
Gastos por intereses	95,733	24.4	95,010	60.7	723	0.8	387,004	32.7	342,385	48.5	44,619	13.0
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	14,751	3.8	932	0.6	13,819	1,482.7	16,036	1.4	(15,319)	(2.2)	31,355	(204.7)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	-	0.0%	-	-	-	0.0%	(549)	(0.1%)	549	(100.0)
Utilidad (Pérdida) Neta	233,579	59.4	(998,269)	(638.1)	1,231,848	(123.4)	(280,069)	(23.7)	(1,578,987)	(223.6)	1,298,918	(82.3)
Participación No controladora	34,330	8.7	(65,276)	(41.7)	99,606	(152.6)	(38,505)	(3.3)	(101,643)	(14.4)	63,138	(62.1)
Participación Controladora	199,249	50.7	(932,993)	(596.4)	1,132,242	(121.4)	(241,564)	(20.4)	(1,477,344)	(209.2)	1,235,780	(83.6)
Partidas de utilidad (pérdida) integral:												
Superavit por revaluación de propiedades	1,783,193	453.6	(547,102)	(349.7)	2,330,295	(425.9)	1,783,193	150.6	(547,102)	(77.5)	2,330,295	(425.9)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	4,887	1.2	(4,762)	(3.0)	9,649	(202.6)	74,026	6.3	(53,402)	(7.6)	127,428	(238.6)
Utilidad (Pérdida) Integral	2,021,659	514.3	(1,550,133)	(990.9)	3,571,792	(230.4)	1,577,150	133.2	(2,179,491)	(308.6)	3,756,641	(172.4)
Participación No controladora del Resultado Integral	416,112	105.9	(2,382)	(1.5)	418,494	(17,569.0)	450,682	38.1	(26,702)	(3.8)	477,384	(1,787.8)
Participación Controladora del Resultado Integral	1,571,218	399.7	(1,482,475)	(947.6)	3,053,693	(206.0)	1,164,974	98.4	(2,051,146)	(290.4)	3,216,120	(156.8)
FFO	(4,029)	(1.0)	(119,350)	(76.3)	115,320	(96.6)	(201,562)	(17.0)	(390,259)	(55.3)	188,697	(48.4)
FFO ajustado	(17,788)	(4.5)	(124,825)	(79.8)	107,037	(85.7)	(242,994)	(20.5)	(414,978)	(58.8)	171,984	(41.4)



Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2021 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2020
 Miles de pesos

	Patrimonio emitido	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Al 31 de diciembre de 2019	6,054,964	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,357,444)	6,993,531	738,962	7,732,493
Reembolso a tenedores de CBFIs	(63,564)						(63,564)		(63,564)
Aportaciones de nuevos socios							-	171,061	171,061
Cancelación de CBFIs	(175,994)		140,383			35,611	-		-
Cancelación de fondo de recompra			(70,828)			70,828	-		-
Reserva para la recompra de CBFIs			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(5,453)	101					(5,352)		(5,352)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	(8,451)		(8,451)			8,451	(8,451)		(8,451)
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(916)		916	-		-
Resultado integral				(449,946)	(26,701)	(1,431,854)	(1,908,501)	(119,837)	(2,028,338)
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

	Patrimonio emitido	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
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	(129,397)					1,948		1,948
Resultado integral				1,369,525	37,013	(241,564)	1,164,974	412,176	1,577,150
Al 31 de Diciembre de 2021	5,932,847	-	250,000	3,007,165	10,312	(3,025,739)	6,174,585	1,202,362	7,376,947

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2021 y del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2020

(Miles de pesos)

	2021	2020
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-	
Pérdida antes de impuestos	(280,069)	(1,518,174)
Ajustes por:		
Metodo de participación		
Depreciación y amortización	367,709	323,917
Pérdida contable por bajas de activo fijo	2,886	11,366
Deterioro de terrenos y edificios	(344,949)	768,971
Estimación de deterioro de activos financieros	(7,356)	8,500
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	6,821	7,690
Intereses de deuda	378,114	330,087
Intereses ganados	(10,050)	(20,408)
Porción Inefectiva de instrumentos financieros derivados	2,069	113
Fluctuación cambiaria no realizada	10,692	-
Reserva por pagos basados en instrumentos financieros de patrimonio AAP	-	2,136
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	11,069	1,317
	<u>136,936</u>	<u>(84,485)</u>
Cientes y otras cuentas por cobrar	(37,117)	46,483
Partes relacionadas, neto	23,882	(22,477)
Pagos anticipados	(3,601)	2,700
Impuestos por recuperar	158,566	(146,407)
Proveedores y otras cuentas por pagar	35,028	(46,573)
Impuestos por pagar	7,463	(16,763)
Beneficios a empleados	119	131
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	321,276	(267,391)
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(63,832)	(534,851)
Costos pagados por venta de propiedades	(21,488)	(27,802)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	259,400	398,632
Adquisición de activos intangibles	-	(25,952)
Bajas de otros activos	(377)	6,771
Intereses cobrados	10,050	16,437
Partes Relacionadas	-	702
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	183,753	(166,063)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	63,583	864,866
Préstamos bancarios pagados	(140,000)	(400,000)
Efectivo restringido	13,056	(57,013)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(13,794)	(2,358)
Intereses pagados	(381,823)	(361,640)
Pago de pasivos por arrendamiento	(4,140)	(1,948)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	-	(63,564)
Aportaciones de nuevos socios	-	171,061
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(3,033)	(5,416)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	-	(8,451)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	(466,151)	135,537
Flujo neto de efectivo del periodo	38,878	(297,917)
Efectivo al inicio del periodo	265,722	563,639
Efectivo al final del periodo	304,600	265,722