

Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2023

Monterrey, México, 27 de febrero de 2024- 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 2023 (4T23). 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 4T23:

- Fibra Inn es **propietaria de 35 hoteles con 6,048 cuartos**. Además, participa en una inversión en un desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirá 218 cuartos.
- La Compañía presenta los siguientes indicadores hoteleros: la **Ocupación** del 4T23 fue de 63.5%, comparada con el 62.6% del 4T22. La **Tarifa** fue Ps. 1,708.8 y creció 6.0% vs el 4T22. El **RevPar** fue Ps. 1,084.3 y creció 7.4% vs 4T22; en términos de ventas mismas tiendas.
- Los **Ingresos Totales** fueron Ps. 579.1 millones, 5.4% más que en el 4T22.
- El **NOI¹** fue Ps. 189.5 millones; 0.5% más que en el 4T22; su margen fue de 32.7% comparado con el 34.3% del 4T22.
- El **EBITDA Ajustado²**: registró Ps. 99.5 millones, 23.8% menos que el 4T22, con un margen de 17.2% comparado con el 23.8% del 4T22.
- El **FFO³** fue Ps. 47.6 millones o 8.2% de margen; mientras que en el 4T22 fue 9.4%.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 20.4 millones. Este representa Ps. 0.0268 por CBFi, entre 761,080,871 certificados.
- El costo neto de deuda promedio ponderado fue de 9.64% en la porción denominada en pesos (93.0% de la deuda total) y 5.0% para la porción denominada en dólares (7.0% de la deuda total).

Fibra Inn 4T23	
Capital	
BMV: FINN13	
4T23 Distribución por CBFi	0.0385
Distribución por CBFi (U12m)	0.1347
Precio por CBFi (31 Dic 2023):	5.10
CBFIs Fondo de Recompra:	8,434,565
CBFIs con derecho a distribución:	761,080,871
Float:	98.9%
Valor de mercado (Ps. millones)	3,881.5
Activos Totales	13,580.8
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 2 Feb 2028
Costo Neto Deuda Prom Ponderado:	9.64% en pesos y 5.0% en dólares
LTV:	29.0%
Fitch:	A-
HR Ratings:	A+
4T23 Highlights	
Número de hoteles en operación	33
Número de habitaciones	6,048
Ocupación (VT)	63.5%
Tarifa (VT) Ps.	1,708.8
RevPar (VT) Ps.	1,084.3
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.

Miguel Aliaga, Director General de Fibra Inn comentó: “Durante este cuarto trimestre, la Compañía presentó un récord histórico registrando la ocupación más alta de su historia en el mes de noviembre de 2023, la cual fue de 70.0%. Lo que refleja una recuperación total de los ingresos. La ocupación creció 90 puntos base en el trimestre para alcanzar 63.5% y una tarifa que incrementó 6.0% comparados con el cuarto trimestre del año anterior. Esto derivó en un crecimiento de los ingresos hoteleros de 5.9%, mayor que el incremento de la inflación. Este desempeño es el resultado del trabajo realizado con la operación hotelera para mantener el liderazgo en el set competitivo de nuestras propiedades. Este resultado fue atenuado de manera significativa por el efecto negativo del tipo de cambio que representó una disminución en los ingresos por Ps. 43.8 millones.

Adicionalmente, se registra un incremento en los costos y gastos hoteleros derivado de una mayor inflación salarial real y esto nos lleva a concluir el cuarto trimestre con un margen NOI muy similar al del año anterior.

Las eficiencias en el gasto corporativo de administración mostraron una disminución de 3.3% en los gastos ordinarios siendo de Ps. 31.8 millones, comparados contra los Ps. 47.5 millones del 4T del año anterior. Sin embargo, en este trimestre se refleja el gasto administrativo extraordinario que representó la terminación laboral de ejecutivos de primera línea. Por tanto, el margen del EBITDA Ajustado se ubicó en 17.2% este 4T23.

En cuanto a la distribución, seguimos teniendo una política conservadora y este trimestre distribuiremos Ps. 20.4 millones, muy en línea con lo aplicado en los trimestres anteriores.”, añadió el Ing. Aliaga.

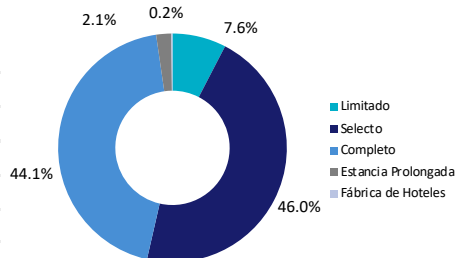
Resultados del Cuarto Trimestre de 2023

Cifras Relevantes					
	4T23		4T22		Var
Ingresos por hospedaje	555.8	96.0%	524.9	95.5%	5.9%
Ingresos por arrendamiento	22.4	3.9%	19.1	3.5%	16.9%
Fábrica de Hoteles	0.9	0.2%	5.4	1.0%	-82.5%
Total de Ingresos de la Fibra	579.1	100.0%	549.4	100.0%	5.4%
NOI	189.5	32.7%	188.6	34.3%	0.5%
EBITDA Ajustado	99.5	17.2%	130.6	23.8%	-23.8%
FFO	47.6	8.2%	51.9	9.4%	-8.3%
Distribución					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	5.10		5.88		-13.3%
Distribución total	20.4		21.6		-5.5%
Distribución total por CBFi	0.0268		0.0428		-37.4%
CBFIs con derecho a distribución	761.1		503.6		51.1%
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	33		35		-2
Terrenos	1		1		0
Hoteles cerrados	2		2		0
Propiedades al cierre del periodo	36		38		-2
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,048		6,047		1

El portafolio de hoteles al cierre del 4T23 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 Coahuila y el Holiday Inn Coyoacán, que continúa pendiente de reparaciones mayores, después de los sismos de la Ciudad de México.

Ingresos Totales por Segmento				
	4T23	%	4T22	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	44.1	7.6%	40.1	7.3%
Servicio Selecto	266.2	46.0%	248.0	45.1%
Servicio Completo	255.5	44.1%	244.4	44.5%
Estancia Prolongada	12.3	2.1%	11.5	2.1%
Fees de Fábrica de Hoteles	0.9	0.2%	5.4	1.0%
Total	579.1	100.0%	549.4	100.0%



Los ingresos totales en el 4T23 fueron de Ps. 579.1 millones y mostraron un incremento de 5.4% o Ps. 29.7 millones comparado con el 4T22. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 555.8 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 4T23 y que muestran un incremento del 5.9% comparado con el 4T22. Este incremento refleja la recuperación de la actividad hotelera, cuya ocupación continúa con una tendencia de mejora, en el 4T23 alcanzó un 63.5% en términos de ingresos totales de hospedaje. El incremento de tarifa fue de 6.0% comparado con el 4T22 para alcanzar Ps. 1,708.8, 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. El RevPAR fue de Ps. 1,084.3, alcanzando un incremento de 7.4% vs. el 4T22.
- Ps. 22.4 millones provienen de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales, que no presentaron una variación significativa.
- Y por último, Ps. 0.9 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 en los niveles de ocupación mensual. En noviembre de 2023 se alcanzó el nivel más alto de ocupación mensual llegando a 70.0% mostrando una recuperación. De esta forma, se registra 65.7% en octubre, 70.0% en noviembre y 54.9% en diciembre de 2023.

Durante el 4T23, el total de gastos de operación fue de Ps. 389.6 millones ó 67.3% como porcentaje de los ingresos; comparados con el 4T22, cuando fue de 65.7%. En general, este incremento del gasto por servicios hoteleros es el resultado de la mayor ocupación en los hoteles, por tanto:

- El incremento de 160 puntos base en el gasto de habitaciones de 28.3% como porcentaje de los ingresos refleja un incremento en el servicio para los huéspedes como son la limpieza de habitaciones, el desayuno, la lavandería de blancos, entre otros.
- El incremento de 10 puntos base en los gastos de publicidad y promoción, siendo de 3.8% en relación a los ingresos totales este 4T23, cuando en el 4T22 fue de 3.7%.
- El incremento de 10 puntos base en el mantenimiento preventivo de los hoteles, que representa 4.3% de los ingresos, muy en línea con lo gastado anteriormente.
- El incremento de 10 puntos base en las regalías mostrando 7.3% de los ingresos este 4T23, comparados con el 7.2% del 4T22, que prácticamente permanecen igual de trimestre a trimestre.
- El incremento de 10 puntos base en las prediales mostrando 0.8% de los ingresos este 4T23, comparados con el 0.7% del 4T22.

Lo anterior compensado con:

- El ligero decremento de 10 puntos base en los gastos de administración, registrando 16.8% como porcentaje de los ingresos ya que se ha cuidado mantener la eficiencia.
- El decremento de 20 puntos base en los energéticos registrando 5.6% de los ingresos, pero que en monto son muy similares al año anterior.

Durante 2023 se trabajó en crear eficiencias en conjunto con los operadores hoteleros: Aimbridge Latam y Grupo Presidente; creando economías de escala con procesos y tecnología utilizada a nivel global aplicados al manejo de activos en Fibra Inn.

El gasto total por servicios hoteleros ha mostrado un crecimiento en conjunto del 8.0% este 4T23 ligeramente arriba del crecimiento de ingresos de hospedaje de 5.9%.

El Ingreso Operativo Neto durante el 4T23 fue de Ps. 189.5 millones, comparado con Ps. 188.6 millones del 4T22, representando un crecimiento de 0.5%. El margen NOI fue de 32.7% vs. el 34.3% del 4T22.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 97.0 millones para el 4T23, que representaron un incremento de Ps. 21.6 millones vs. 4T22, cuando fueron Ps. 75.4 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 16.7% de los ingresos totales en este 4T23, 300 puntos base más altos que en el 4T22 cuando representaron 13.7%.

Este incremento nominal de gastos, se debe principalmente a:

- Un incremento de Ps. 45.1 millones en los gastos corporativos de administración registrando Ps. 92.6 millones ó 94.9% de incremento vs. Ps. 47.5 millones del 4T22. Esto debido principalmente a la terminación laboral de personal del Director General y el Director de Adquisiciones y Desarrollo, el cual fue de Ps. 60.8 millones; siendo un gasto único.
Excluyendo este gasto extraordinario terminaciones laborales, el gasto corporativo de administración hubiera sido de Ps. 31.8 millones y hubiera significado una disminución del gasto corporativo de administración de Ps. 15.7 millones ó 33.1%.

Esto compensado con:

- Un incremento de Ps. 6.7 millones en otros ingresos que registraron Ps. 7.1 millones este 4T23, cuando el año pasado fueron de Ps. 0.4 millones. Este ingreso se debe a depósitos de clientes que no fueron reclamados de periodos anteriores.
- Una disminución de Ps. 6.5 millones en los costos de adquisición de negocios y gastos de organización, que fueron de Ps. 3.0 millones ó 68.5% menor vs. Ps. 9.5 millones del 4T22. Este gasto corresponde a la regularización de permisos y licencias en los hoteles

- Un decremento de Ps. 6.3 millones en los gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles registrando Ps. 4.6 millones, comparados con los Ps. 10.9 millones del 4T22; correspondientes a los honorarios de asset management del Westin Monterrey Valle y del JW Marriott Monterrey.
- Una disminución de Ps. 3.9 millones en mantenimientos mayores no capitalizables en las propiedades, el cual registra Ps. 3.9 millones de gasto, comparado con de Ps. 7.9 millones del 4T22. Este monto refleja la autorización de proyectos para mantener los hoteles en óptimas condiciones.

Se registra un EBITDA de Ps. 92.5 millones en el 4T23, que representa un decremento de 18.2% o Ps. 20.7 millones comparado con Ps. 113.2 millones del 4T22. El margen de EBITDA de 16.0% fue 4.6 puntos porcentuales menor en este 4T23, cuando en el 4T22 fue 20.6%.

Excluyendo los gastos extraordinarios por terminaciones laborales, el EBITDA sería de Ps. 153.4 millones en el 4T23, y representaría un incremento de 35.5% o Ps. 40.2 millones comparado con Ps. 113.2 millones del 4T22. El margen de EBITDA hubiera sido de 26.5%, 5.9 puntos porcentuales más en este 4T23, cuando en el 4T22 fue 20.6%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 99.5 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representó una disminución de 23.8% o Ps. 31.1 millones menos comparado con Ps. 130.6 millones del 4T22. El margen del EBITDA Ajustado de 17.2% fue 6.6 puntos porcentuales menor este 4T23, comparado con el 23.8% del 4T22.

Excluyendo los gastos extraordinarios por terminaciones laborales, El EBITDA Ajustado sería Ps. 160.3 millones, representando un aumento de 22.8% o Ps. 29.7 millones más comparado con Ps. 130.6 millones del 4T22. El margen del EBITDA Ajustado hubiera sido de 27.7%, 3.9 puntos porcentuales mayor este 4T23, comparado con el 23.8% del 4T22.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fue Ps. 158.2 millones y representó un mayor gasto de Ps. 262.0 millones, mas que el 4T22, cuando fue de Ps. 103.8 millones. Este incremento en gastos se debe principalmente a:

- Ps. 186.4 millones más de deterioro de propiedades, ya que en el 4T23 se registra Ps. 19.2 millones de deterioro cuando el mismo trimestre del año anterior hubo un beneficio de Ps. 167.2 millones. Esto corresponde al reconocimiento de la valuación de las propiedades que se realiza a final de año.
- Ps. 46.8 millones más en la depreciación y amortización, registrando Ps. 145.9 millones este 4T23 ó 47.2% mas que Ps. 99.1 millones del 4T22. Esta

alza se debe a que se actualizó el porcentaje de la vida útil a depreciar en todo el portafolio. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.

- Ps. 32.2 millones menos de utilidad contable registrada por las bajas de activos; ya que en el 4T22 se registró la utilidad de Ps. 32.3 millones por la venta de los hoteles del Bajío y este 4T23 se registra Ps. 0.1 millones.
- Ps. 10.1 millones menos en la compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio, registrando Ps. 6.8 millones de ingreso derivado de la cancelación de la provisión para la parte devengada del bono de largo plazo, por la salida de los dos ejecutivos antes mencionados.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 65.7 millones, comparado con la utilidad de Ps. 217.0 millones del 4T22. El margen de EBIT negativo fue de 11.3% del 4T23, comparado con el 39.5% positivo del 4T22.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 40.0 millones en el 4T23, Ps. 55.6 millones menos ó 58.2% menor que el gasto de Ps. 95.5 millones en el 4T22, resultando en:

- Ps. 42.6 millones más de ingresos por intereses registrando este 4T23 Ps. 53.3 millones debido al mayor saldo promedio de los recursos en efectivo invertidos por la tesorería, incluyendo la porción remanente de los recursos obtenidos en la suscripción de capital todavía en proceso de ser aplicada en inversiones hoteleras, así como una mejor tasa de rendimiento promedio ponderado.
- Ps. 18.8 millones menos en gastos por intereses, los cuales fueron Ps. 99.4 millones, ó 15.9% menos que los Ps. 118.2 millones registrados el mismo trimestre del año anterior, derivado del efecto positivo del prepago del crédito que se tenía contratado con Banorte en el Fideicomiso DB/1616, así como pagos anticipados parciales en los créditos del Fideicomiso CIB/3096 del hotel Westin Monterrey Valle y el Fideicomiso CIB/3097 del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con el objetivo de reducir sustancialmente los saldos de los créditos denominados a tasa variable sin cobertura de swaps, para optimizar el costo financiero de Fibra Inn. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,181.6 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) y por la deuda bancaria referente a los intereses generados por:
 - El crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente contratado en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 4T23 de Ps. 750.9 millones (Ps. 758.7 millones antes de gastos amortizables); y

Destaca el efecto positivo en Fibra Inn por el entorno de incremento sustancial de las tasas de interés tanto en pesos como dólares, gracias a la

estructura de la deuda de Fibra Inn, con el 98.0%% del total a tasa fija o cubierto con swaps de tasa de interés.

- Ps. 5.7 millones de menos ganancia cambiaria registrando Ps. 6.1 millones en el 4T23, comparados con los Ps. 11.8 millones de pérdida del 4T22, derivado de la fluctuación del tipo de cambio por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.

La Pérdida Neta Consolidada en el 4T23 fue de Ps. 105.6 millones, que representa Ps. 224.2 millones menos que en el 4T22, la cual fue una utilidad de Ps. 118.5 millones. El margen neto del 4T23 fue de 18.2% negativo vs el 21.6% positivo del 4T22.

Se registra una participación no controladora por Ps. 3.0 millones de pérdida, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 4T22 fue de Ps. 2.5 millones de utilidad.

En cuanto a las partidas del resultado integral se presentan:

- Ps. 149.6 millones de superávit por revaluación de propiedades, mientras que el 4T22 fue de Ps. 526.3 millones.
- Ps. 27.7 millones de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 4T23, comparado con la reserva presentada en el 4T22 por Ps. 12.3 millones positiva.

La Utilidad Integral fue de Ps. 16.3 millones o 2.8% de margen neto, comparado con el 4T22 cuando fue de Ps. 632.5 millones o 115.1% de margen neto.

El FFO del 4T23 se presenta positivo registrando Ps. 47.6 millones, que representa un decremento de Ps. 4.3 millones comparados con Ps. 51.9 millones del 4T22. El margen FFO fue de 8.2% durante este 4T23 vs. 9.4% del 4T22.

Excluyendo los gastos extraordinarios por terminaciones laborales, el FFO del 4T23 sería Ps. 108.4 millones, un incremento de Ps. 56.5 millones comparados con Ps. 51.9 millones del 4T22. El margen FFO hubiera sido de 18.7% durante este 4T23 vs. 9.4% del 4T22.

El FFO Ajustado del 4T23 es de Ps. 29.3 millones equivalente al 5.1% de margen comparado con Ps. 32.8 millones del 4T22 cuando representó 6.0% en relación a los ingresos.

Margenes excluyendo las Terminaciones Laborales Extraordinarias					
	4T23		4T22		Var
(Ps. millones)					
NOI	189.5	32.7%	188.6	34.3%	0.5%
Gastos de administración recurrentes	31.8	5.5%	47.5	8.7%	-33.1%
Terminaciones laborales	60.8	10.5%	0.0	0.0%	N/A
Total de Otros costos y gastos	97.0	16.7%	75.4	13.7%	28.6%
EBITDA	92.5	16.0%	113.2	20.6%	-18.2%
EBITDA sin extraordinarios	153.4	26.5%	113.2	20.6%	35.5%
EBITDA Ajustado	99.5	17.2%	130.6	23.8%	-23.8%
EBITDA Ajustado sin extraordinarios	160.3	27.7%	130.6	23.8%	22.8%
FFO	47.6	8.2%	51.9	9.4%	-8.3%
FFO sin extraordinarios	108.4	18.7%	51.9	9.4%	108.9%

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.

Conciliación del FFO			
	4T23	4T22	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	47.6	51.9	-8.3%
(-) Capex de mantenimiento	18.3	19.1	-3.8%
FFO Ajustado	29.3	32.8	-10.9%
Distribución	20.4	21.6	-5.4%
FFO por CBFi	0.0625	0.1030	-39.3%
FFO Ajustado por CBFi	0.0385	0.0652	-41.0%

* Cálculos por CBFi en base a 761,080,871 CBFis en el 4T23 y 503,623,046 CBFis en el 4T22 respectivamente, lo cuales son títulos con derecho a distribución.

** El monto de la distribución considera el ajuste destinado a partidas de reserva para Capex, PIPs y participación minoritaria.

Distribución a Tenedores

El día de hoy (27 de febrero de 2024), el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la distribución en efectivo por Ps. 20.4 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0268 por CBFi basada en 761,080,871 CBFis con derecho a distribución al cierre del 4T23, 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 2023.

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 31 de marzo de 2024. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Distribución a Tenedores				
	4T23		4T22	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0268	20.4	0.0428	21.6
Distribución en efectivo	0.0268	20.4	0.0428	21.6

*Cálculos por CBFi en base a 761,080,871 CBFis en el 4T23 y 503,623,046 CBFis en el 4T22 respectivamente, lo cuales son títulos con derecho a distribución

Valor de Mercado de Fibra Inn						
	Fondo de Recompra	CBFis en circulación	CBFis con Derecho	Precio CBFis al cierre del trimestre	Market Cap	Revaluación de FINN vs. año anterior
Al Cierre 4T22	-	503,623,046	503,623,046	5.88	2,961,303,510	87.3%
Recompra Ene-Mar 2023	-					
CBFis Cancelados	-					
Al Cierre 1T2023	-	503,623,046	503,623,046	5.97	3,006,629,585	61.4%
Recompra Abr-Jun 2023	-					
CBFis Cancelados	-					
Al Cierre 2T2023	-	503,623,046	503,623,046	5.97	3,006,629,585	62.7%
Suscripción y Compensación a Ejecutivos		265,892,390				
Al Cierre 2T2023		769,515,436	769,515,436	5.73	4,409,323,448	-4.0%
Recompra Jul-Sep 2023	3,622,638					
CBFis Cancelados						
Al Cierre 3T2023	3,622,638	769,515,436	765,892,798	5.40	4,155,383,354	135.7%
Recompra Oct-Dic 2023	4,811,927					
CBFis Cancelados						
Al Cierre 4T2023	8,434,565	769,515,436	761,080,871	5.10	3,924,528,724	-13.3%

Fondo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía tiene saldo de 8,434,565 CBFis en el Fondo de Recompra, tiene 769,515,436 CBFis suscritos y en circulación, con un total de 1,634,386,172 títulos emitidos de FINN13.

Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2023	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	8,434,565	1.1%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.00%		
Público Inversionista	761,080,866	98.9%		
Total	769,515,436	100%		
Total con Derecho a Distribución	761,080,871			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			59,107,610	
CBFIs totales en Tesorería	-		864,870,736	
Total CBFIs	769,515,436		864,870,736	1,634,386,172

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 2023 dicha reserva sumaba Ps. 103.7 millones contra Ps. 91.1 millones al 30 de septiembre de 2023. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 5.6 millones durante el 4T23 de los cuales Ps. 3.9 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2023 se tenían Ps. 1,922.6 millones de efectivo; este incremento corresponde al saldo remanente de los recursos por la emisión de 260 millones de CBFIs derivados de la suscripción de capital, excluyendo lo que se ha destinado a la fecha al pago anticipado de financiamientos con tasa variable y PIPs de algunos hoteles del Portafolio.

La cartera de clientes registra Ps. 65.2 millones, mostrando un incremento de 11.7%, el cual corresponde al crédito revolvente para el capital de trabajo para la operación.

Se registran Ps. 24.9 millones de activos disponibles para su venta, que corresponden al hotel en Coatzacoalcos.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 133.5 millones al cierre de diciembre de 2023, comparado con los Ps. 141.7 millones al cierre de diciembre de 2022. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el pasivo circulante, el pago a proveedores mantiene su ciclo normal de pago, por lo que se presentan Ps. 219.3 millones, con un incremento de 16.7% vs. diciembre de 2022; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 105.4 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales se mantienen en el mismo nivel vs el cierre de 2022. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se irá amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se vayan generando.

Se registra la provisión de intereses devengados por pagar como pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 149.9 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.

En el largo plazo, se registran obligaciones financieras por Ps. 3,181.6 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 total (corto y largo plazo) concluye el 4T23 con un saldo de Ps. 750.9 millones (Ps. 758.7 millones antes de gastos amortizables), del cual 89.8% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza el 2023 con una deuda bancaria de largo plazo de Ps. 710.3 millones; mostrando una disminución de Ps. 213.0 millones, ya que se liquidó por adelantado una parte del préstamo de la línea de crédito que se dispuso para financiar el IVA; (ii) La parte de corto plazo finaliza con un saldo de Ps. 40.6 millones de pesos, 16.8% menos que el año anterior.

Al 31 de diciembre de 2023 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 80.8% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de Octubre 2019);
- (ii) 5.9% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iii) 6.5% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iv) 2.7% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.74%.
- (v) 1.1% (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.74%.
- (vi) 1.1% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.97%
- (vii) 0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un *spread* de 4.56%.
- (viii) 0.5% (Sabadell) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.
- (ix) 1.0% (Banorte) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.64% para los financiamientos denominados en pesos (93.0% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares USCY (7.0% del total) A la fecha del reporte, el rendimiento del MBoño a 5 años es de 9.88%. El 98.0% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 2.0% se tiene a tasa variable.

La deuda a largo plazo FINN18 tiene una calificación de 'A-(mex)' por Fitch Ratings y HR A+(mex) por HR Ratings, ambas con perspectiva estable. Lo anterior por una

mejor perspectiva por la recuperación en la ocupación, fortaleciendo los ingresos y el EBITDA y una continuación en la liquidez a corto plazo generada por la generación interna de efectivo por la operación y la suscripción de capital llevada a cabo recientemente.

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 31 de diciembre de 2023</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.0%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	4.1 veces
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.6 veces
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	343%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	5.5%

Fibra Inn presenta 29.0% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2023. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores en 50%.

El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2023 fue de 4.1 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

<i>Índice de Apalancamiento</i>	
Activos Totales	13,580.8
Capital o Patrimonio Total	9,137.1
Apalancamiento	1.5 veces

El índice de apalancamiento (activos totales entre capital o patrimonio total) se ubica en 1.5 veces.

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

Indices de Deuda (CNBV)	
<i>Nivel de Endeudamiento</i>	Al 31 de diciembre de 2023
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	750.9
Deuda Bursátil	3,181.6
Activos Totales	13,580.8
Índice de Endeudamiento	29.0%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	1,922.6
Iva por Recuperar	133.5
Utilidad Operativa	697.0
Líneas de Crédito	-
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>2,753.1</i>
Amortización de Intereses	384.1
Amortizaciones de Principal	40.6
Gastos de Capital	87.1
Gastos de Desarrollo	166.4
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>678.2</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	4.1 veces

Eventos Relevantes del Cuarto Trimestre de 2023

1. Fibra Inn mejoró la calificación corporativa y de deuda a A+ con perspectiva estable

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

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

El 24 de octubre de 2023, la Compañía informó que el Comité Técnico designó al Ing. Miguel Aliaga Gargollo, como su Director General y al Lic. Alejandro Javier Leal Isla Garza, como Director de Finanzas. Además recibió la notificación de salida del actual Director General, el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya La fecha de salida oficial fue el 6 de noviembre de 2023.

Eventos Relevantes posteriores al cierre del Cuarto Trimestre de 2023

1. Fibra Inn informó sobre la validación de la entrega de CBFIs a ejecutivos por el incentivo de largo plazo

Se validó la entrega de CBFIs a los ejecutivos correspondiente al incentivo de largo plazo; lo anterior derivado de la resolución aprobada en la Asamblea Anual Ordinaria del 30 de abril de 2021; la cual se delegó al Comité de Nominaciones y Compensaciones quien en su sesión del 23 de Febrero de 2024 y quien revisó y validó los resultados con la conclusión que se entregarán 4,468,716 CBFIs (neto de impuestos) a los ejecutivos correspondientes.

Información Relevante ASG del 4T23

Fibra Inn está comprometida con la sustentabilidad y la responsabilidad en materia ASG y está en proceso para apegarse a marcos de referencia internacionales. Durante el 4T23 Fibra Inn realizó las siguientes actividades relevantes a su estrategia:

- Fibra Inn obtuvo un resultado de 91% en el Índice de Percepción de Confianza de *Great Place to Work en noviembre 2022*, incrementando en un 3% respecto al obtenido en el ejercicio 2022, que fue del 88%.
- Los resultados del *Corporate Sustainability Assessment* de S&P se publicaron en diciembre. Fibra Inn obtuvo un resultado de 29 puntos en la categoría REI *Equity Real Estate Investment Trust*. Esta evaluación derivó en 32 puntos en el ESG Score de S&P, lo que representa un incremento de 17 puntos respecto al puntaje obtenido en el ejercicio 2022, el cual fue de 15 puntos.
<https://www.spglobal.com/esg/scores/results?cid=4424552>

Además, se obtuvo un cambio en la clasificación en "disponibilidad de información" de "*muy baja*" a "*alta*", lo cual refleja el esfuerzo de Fibra Inn para integrar las mejores prácticas e incrementar la transparencia hacia los grupos de interés.

Fibra Inn continúa trabajando en la estrategia de ASG y se continúa afinando el proceso de doble materialidad; el cuál será publicado en el próximo Informe ASG 2023 identificando áreas de oportunidad derivadas del resultado del *ESG Score* de S&P.

Portafolio de Hoteles al 4T23

	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	227
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
10	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
11	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
12	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
13	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
14	Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180
15	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
16	Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
17	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				3,042
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 2023				6,048

Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 111.9 millones en el 4T23, 9.0% más que los Ps. 102.7 millones registrados en el 4T22. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 4T23 con Ps. 11.7 millones, comparado con Ps. 6.5 millones del 4T22.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	4T23	%	4T22	%
Ingresos	111.9	100.0%	102.7	100.0%
Costo de Ventas	70.8	63.2%	66.8	65.1%
Utilidad Bruta	41.1	36.8%	35.9	34.9%
Gastos de Operación	5.8	5.2%	6.5	6.3%
NOI	35.4	31.6%	29.4	28.6%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	22.0	19.7%	19.9	19.4%
Otros Gastos Indirectos	1.7	1.6%	3.0	2.9%
EBITDA	11.7	10.4%	6.5	6.3%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	11.7	10.4%	6.5	6.3%

Indicadores Operativos Hoteleros
a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	4T23	4T22	%
Número de hoteles *	33	33	
Ingresos por hospedaje	555.8	524.9	5.9%
Ocupación	63.5%	62.6%	0.9 pp
Tarifa	1,708.8	1,611.7	6.0%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
	4T23	4T22	Variación
	(33 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	555.8	524.9	5.9%
Ocupación	63.5%	62.6%	0.9 pp
Tarifa	1,708.8	1,611.7	6.0%
RevPAR	1,084.3	1,009.4	7.4%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 4T23 vs 4T22 toma en cuenta los 33 hoteles en operación, excluyendo dos hoteles cerrados en Coatzacoalcos y el Holiday Inn México Coyoacán.

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Inn tenía un portafolio total de 35 propiedades con 6,048 cuartos; de los cuales 5,654 cuartos están en operación y dos hoteles con 394 cuartos permanecieron cerrados. Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	4T23			4T22			
Servicio Limitado	67.5%	1,314.9	887.3	68.0%	1,194.1	811.5	9.3%
Servicio Selecto	67.9%	1,508.9	1,024.7	66.8%	1,393.0	931.2	10.1%
Servicio Completo	55.8%	2,163.9	1,207.8	54.3%	2,136.0	1,160.5	4.1%
Estancia Prolongada	78.6%	1,454.2	1,143.5	87.1%	1,226.8	1,069.0	7.0%
Total	63.5%	1,708.8	1,084.3	62.6%	1,611.7	1,009.4	7.4%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	4T23			4T22			
Norte	70.5%	1,521.7	1,072.5	72.8%	1,454.6	1,059.4	1.2%
Noreste	63.9%	2,113.5	1,351.4	62.1%	1,980.3	1,230.3	9.8%
Centro y Sur	55.5%	1,268.4	704.1	50.3%	1,239.3	623.2	13.0%
Oeste	66.9%	1,533.7	1,026.6	76.1%	1,298.7	988.2	3.9%
Total	63.5%	1,708.8	1,084.3	62.6%	1,611.7	1,009.4	7.4%

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
	4T23			4T22			
IHG Intercontinental Hotels Group	69.3%	1,557.7	1,079.7	65.8%	1,499.3	986.4	9.5%
Wyndham Hotel Group	66.2%	1,265.4	837.2	65.1%	1,169.4	761.5	9.9%
Hilton Worldwide	66.3%	1,382.3	915.9	65.1%	1,220.0	794.4	15.3%
Marriott International	52.7%	2,869.2	1,512.1	56.1%	2,699.3	1,514.2	-0.1%
Marcas Locales	51.3%	1,342.7	688.7	52.9%	1,216.9	644.1	6.9%
Total	63.5%	1,708.8	1,084.3	62.6%	1,611.7	1,009.4	7.4%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	21%	23%
Noreste	13	2,377	39%	58%
Centro y Sur	10	1,893	31%	12%
Oeste	3	483	8%	8%
TOTAL	35	6,048	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	4	536	9%	8%
Servicio Selecto	17	3,042	50%	46%
Servicio Completo	13	2,353	39%	45%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	35	6,048	100%	100%

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

Quiénes Somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar propiedades destinadas al hospedaje en México. Fibra Inn tiene un esquema internalizado, que se administra desde su subsidiaria, por lo que no se cobran honorarios por los servicios de *asset management*. Fibra Inn tiene celebrado contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o “CBFIs” en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “FINN13”.

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de situación financiera - No Auditados
 Al 31 de Diciembre de 2023 y 31 de Diciembre 2022
 Miles de pesos

	Al 31 de Diciembre de 2023	%	Al 31 de Diciembre de 2022	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,922,593	14.2%	613,927	4.9%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	65,233	0.5%	58,412	0.5%
Pagos anticipados	17,870	0.1%	21,223	0.2%
Activos disponibles para la venta	24,886	0.2%	28,946	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	133,508	1.0%	141,717	1.1%
Impuestos por recuperar y otros	29,813	0.2%	20,333	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	<u>2,193,903</u>	<u>16.2%</u>	<u>884,558</u>	<u>7.1%</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,176,489	82.3%	11,294,438	90.4%
Activo por derecho de uso, neto	9,614	0.1%	9,730	0.1%
Otras cuentas por cobrar	13,091	0.1%	25,498	0.2%
Instrumentos financieros derivados	65,769	0.5%	83,841	0.7%
Efectivo restringido	83,406	0.6%	145,334	1.2%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	38,482	0.3%	49,706	0.4%
<i>Total del activo no circulante</i>	<u>11,386,851</u>	<u>83.8%</u>	<u>11,608,547</u>	<u>92.9%</u>
Total del activo	13,580,754	100%	12,493,105	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	219,349	4.9%	187,997	4.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	105,404	2.3%	105,016	2.2%
Porción circulante de la deuda bancaria	40,618	0.9%	48,805	1.0%
Acreedores diversos	5,728	0.1%	5,675	0.1%
Impuestos por pagar	23,433	0.5%	26,508	0.6%
Intereses por pagar	149,905	3.3%	151,235	3.2%
Pasivo por arrendamiento	4,413	0.1%	3,520	0.1%
Compensación a ejecutivos	9,496	0.2%	9,759	0.2%
Anticipos de clientes	5,016	0.1%	3,463	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<u>563,362</u>	<u>12.5%</u>	<u>541,978</u>	<u>11.5%</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,181,625	70.6%	3,177,132	67.7%
Deuda Bancaria	710,330	15.8%	923,361	19.7%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	30,525	0.7%	37,376	0.8%
Beneficios a los empleados	794	0.0%	645	0.0%
Impuesto a la utilidad diferido	7,886	0.2%	3,439	0.1%
Pasivo por arrendamiento	6,578	0.1%	7,653	0.2%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,500	0.1%	2,900	0.1%
Instrumentos financieros derivados	31	0.0%	378	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	<u>3,940,269</u>	<u>87.5%</u>	<u>4,152,884</u>	<u>88.5%</u>
Total del pasivo	4,503,631	100%	4,694,862	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	7,340,875	80.9%	5,909,890	75.8%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	27,412	0.3%	25,652	0.3%
Reserva para recompra de CBFIs	204,142	2.2%	250,000	3.2%
Superávit por revaluación de propiedades	3,679,442	40.5%	3,477,329	44.6%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	29,855	0.3%	39,406	0.5%
Resultados acumulados	(3,388,589)	(37.3%)	(3,153,769)	(40.4%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	<u>7,893,137</u>	<u>87.0%</u>	<u>6,548,508</u>	<u>84.0%</u>
Participación no controladora	1,183,986	13.0%	1,249,735	16.0%
<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	<u>9,077,123</u>	<u>100%</u>	<u>7,798,243</u>	<u>100%</u>
Total del pasivo y del patrimonio de los fideicomitentes	13,580,754	100%	12,493,105	100%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de octubre de 2023 al 31 de Diciembre de 2023 y 2022 y el acumulado al 31 de diciembre de 2023 y 2022
 Miles de pesos

	4T23	%	4T22	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2023	%	Acumulado 2022	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	555,832	96.1%	524,895	96.5%	30,937	5.9%	2,146,443	96.4%	1,838,776	96.1%	307,667	16.7%
Arrendamiento de inmuebles	22,356	3.9%	19,126	3.5%	3,230	16.9%	79,090	3.6%	73,923	3.9%	5,167	7.0%
Total de ingresos	578,188	100%	544,021	100%	34,167	6.3%	2,225,533	100%	1,912,699	100%	312,834	16.4%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>												
Habitaciones	163,640	28.3%	146,871	27.0%	16,769	11.4%	612,235	27.5%	513,252	26.8%	98,983	19.3%
Administración	91,079	15.8%	92,590	17.0%	(1,511)	(1.6%)	373,281	16.8%	335,798	17.6%	37,483	11.2%
Publicidad y promoción	22,250	3.8%	20,434	3.8%	1,816	8.9%	82,377	3.7%	76,061	4.0%	6,316	8.3%
Energéticos	32,254	5.6%	31,890	5.9%	364	1.1%	140,024	6.3%	127,883	6.7%	12,141	9.5%
Mantenimiento preventivo	24,625	4.3%	22,960	4.2%	1,665	7.3%	96,409	4.3%	77,602	4.1%	18,807	24.2%
Deterioro de activos financieros	6,447	1.1%	(6,719)	(1.2%)	13,166	(196.0%)	6,447	0.3%	(6,719)	(0.4%)	13,166	(196.0%)
Regalías	41,990	7.3%	39,672	7.3%	2,318	5.8%	161,295	7.2%	137,342	7.2%	23,953	17.4%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	382,285	66.1%	347,698	63.9%	34,587	9.9%	1,472,068	66.1%	1,261,219	65.9%	210,849	16.7%
Utilidad bruta	195,903	33.9%	196,323	36.1%	(420)	(0.2%)	753,465	33.9%	651,480	34.1%	101,985	15.7%
<i>Otros costos y gastos:</i>												
Prediales	4,363	0.8%	3,844	0.7%	519	13.5%	17,005	0.8%	14,520	0.8%	2,485	17.1%
Seguros	2,949	0.5%	2,515	0.5%	434	17.3%	10,633	0.5%	8,730	0.5%	1,903	21.8%
Gastos corporativos de administración	92,620	16.0%	47,527	8.7%	45,093	94.9%	197,307	8.9%	122,050	6.4%	75,257	61.7%
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	3,637	0.6%	5,537	1.0%	(1,900)	(34.3%)	10,772	0.5%	13,844	0.7%	(3,072)	(22.2%)
Depreciación y amortización	145,920	25.2%	99,136	18.2%	46,784	47.2%	431,750	19.4%	404,738	21.2%	27,012	6.7%
(Utilidad) Pérdida contable por bajas de activos	(116)	(0.0%)	(32,305)	(5.9%)	32,189	(99.6%)	(1,094)	(0.0%)	44,466	2.3%	(45,560)	(102.5%)
Deterioro de propiedades, neto	19,224	3.3%	(167,223)	(30.7%)	186,447	(111.5%)	19,224	0.9%	(172,641)	(9.0%)	191,865	(111.1%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	3,944	0.7%	7,887	1.4%	(3,943)	(50.0%)	14,584	0.7%	14,774	0.8%	(190)	(1.3%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	(6,825)	(1.2%)	3,321	0.6%	(10,146)	N.A.	40,997	1.8%	13,204	0.7%	27,793	210.5%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	2,985	0.5%	9,474	1.7%	(6,489)	(68.5%)	10,560	0.5%	16,946	0.9%	(6,386)	(37.7%)
Otros (ingresos) gastos, neto	(7,137)	(1.2%)	(375)	(0.1%)	(6,762)	N.A.	(8,873)	(0.4%)	(5,528)	(0.3%)	(3,345)	60.5%
Total de otros costos y gastos	261,564	45.2%	(20,662)	(3.8%)	282,226	N.A.	742,865	33.4%	475,103	24.8%	267,762	56.4%
Utilidad (pérdida) de operación	(65,661)	(11.4%)	216,985	39.9%	(282,646)	(130.3%)	10,600	0.5%	176,377	9.2%	(165,777)	(94.0%)
Gastos por intereses	99,387	17.2%	118,172	21.7%	(18,785)	(15.9%)	411,342	18.5%	401,947	21.0%	9,395	2.3%
Intereses ganados	(53,336)	(9.2%)	(10,798)	(2.0%)	(42,538)	N.A.	(136,418)	(6.1%)	(24,322)	(1.3%)	(112,096)	N.A.
Porción efectiva de instrumentos financieros derivados	1	0.0%	-	0.0%	1	100.0%	(2)	(0.0%)	(456)	(0.0%)	454	(99.6%)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(6,070)	(1.0%)	(11,826)	(2.2%)	5,756	(48.7%)	(29,050)	(1.3%)	(18,239)	(1.0%)	(10,811)	59.3%
Total de gastos financieros, neto	39,982	6.9%	95,548	17.6%	(55,566)	(58.2%)	245,872	11.0%	358,930	18.8%	(113,058)	(31.5%)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(105,643)	(18.3%)	121,437	22.3%	(227,080)	(187.0%)	(235,272)	(10.6%)	(182,553)	(9.5%)	(52,719)	28.9%
Impuestos a la utilidad	-	-	2,914	0.5%	(2,914)	(100.0%)	4,446	0.0	2,914	0.2%	1,532	52.6%
Utilidad (Pérdida) neta consolidada	(105,643)	(18.3%)	118,523	21.8%	(224,166)	(189.1%)	(239,718)	(10.8%)	(185,467)	(9.7%)	(54,251)	29.3%
Participación no controladora	3,026	0.5%	(2,488)	(0.5%)	5,514	(221.6%)	(4,898)	(0.2%)	(38,278)	(2.0%)	33,380	(87.2%)
Participación controladora	(108,669)	(18.8%)	121,011	22.2%	(229,680)	(189.8%)	(234,820)	(10.6%)	(147,189)	(7.7%)	(87,631)	59.5%
<i>Partidas de resultado integral:</i>												
Superavit por revaluación de propiedades	149,569	25.9%	526,266	96.7%	(376,697)	(71.6%)	149,569	6.7%	526,266	27.5%	(376,697)	(71.6%)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(27,650)	(4.8%)	(12,277)	(2.3%)	(15,373)	125.2%	(19,102)	(0.9%)	58,188	3.0%	(77,290)	(132.8%)
Utilidad (pérdida) integral	16,276	2.8%	632,512	116.3%	(616,236)	(97.4%)	(109,251)	(4.9%)	398,987	20.9%	(508,238)	(127.4%)
Participación no controladora de resultado integral	(66,369)	(11.5%)	49,962	9.2%	(116,331)	(232.8%)	(62,095)	(2.8%)	85,195	4.5%	(147,290)	(172.9%)
Participación controladora de resultado integral	79,619	13.8%	585,038	107.5%	(505,419)	(86.4%)	(42,258)	(1.9%)	352,070	18.4%	(394,328)	(112.0%)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de octubre de 2023 al 31 de Diciembre de 2023 y el acumulado al 31 de diciembre de 2023 y 2022
 Miles de pesos

	4T23	%	4T22	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2023	%	Acumulado 2022	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	555,832	96.0%	524,895	95.5%	30,937	5.9%	2,146,443	96.1%	1,838,776	95.7%	307,667	16.7%
Arrendamiento de inmuebles	22,356	3.9%	19,126	3.5%	3,230	16.9%	79,090	3.5%	73,923	3.8%	5,167	7.0%
Fabrica de hoteles	942	0.2%	5,383	1.0%	(4,441)	(82.5%)	7,838	0.4%	9,033	0.5%	(1,195)	(13.2%)
Total de ingresos	579,130	100%	549,404	100%	29,726	5.4%	2,233,371	100%	1,921,732	100%	311,639	16.2%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>												
Habitaciones	163,640	28.3%	146,871	26.7%	16,769	11.4%	612,235	27.4%	513,252	26.7%	98,983	19.3%
Administración	97,526	16.8%	92,590	16.9%	4,936	5.3%	379,728	17.0%	335,798	17.5%	43,930	13.1%
Publicidad y promoción	22,250	3.8%	20,434	3.7%	1,816	8.9%	82,377	3.7%	76,061	4.0%	6,316	8.3%
Energéticos	32,254	5.6%	31,890	5.8%	364	1.1%	140,024	6.3%	127,883	6.7%	12,141	9.5%
Mantenimiento preventivo	24,625	4.3%	22,960	4.2%	1,665	7.3%	96,409	4.3%	77,602	4.0%	18,807	24.2%
Regalías	41,990	7.3%	39,672	7.2%	2,318	5.8%	161,295	7.2%	137,342	7.1%	23,953	17.4%
Prediales	4,363	0.8%	3,844	0.7%	519	13.5%	17,005	0.8%	14,520	0.8%	2,485	17.1%
Seguros	2,949	0.5%	2,515	0.5%	434	17.3%	10,633	0.5%	8,730	0.5%	1,903	21.8%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	389,597	67.3%	360,776	65.7%	28,821	8.0%	1,499,706	67.1%	1,291,188	67.2%	208,518	16.1%
NOI	189,533	32.7%	188,628	34.3%	905	0.5%	733,665	32.9%	630,544	32.8%	103,121	16.4%
<i>Otros costos y gastos:</i>												
Gastos corporativos de administración	92,620	16.0%	47,527	8.7%	45,093	94.9%	197,307	8.8%	122,050	6.4%	75,257	61.7%
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	4,579	0.8%	10,920	2.0%	(6,341)	(58.1%)	18,610	0.8%	22,877	1.2%	(4,267)	(18.7%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	2,985	0.5%	9,474	1.7%	(6,489)	(68.5%)	10,560	0.5%	16,946	0.9%	(6,386)	(37.7%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	3,944	0.7%	7,887	1.4%	(3,943)	(50.0%)	14,584	0.7%	14,774	0.8%	(190)	(1.3%)
Otros (ingresos) gastos, neto	(7,137)	(1.2%)	(375)	(0.1%)	(6,762)	N.A.	(8,873)	(0.4%)	(5,528)	(0.3%)	(3,345)	60.5%
	96,991	16.7%	75,433	13.7%	21,558	28.6%	232,188	10.4%	171,119	8.9%	61,069	35.7%
EBITDA	92,542	16.0%	113,195	20.6%	(20,653)	(18.2%)	501,477	22.5%	459,425	23.9%	42,052	9.2%
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y manten	6,929	1.2%	17,361	3.2%	(10,432)	(60.1%)	25,144	1.1%	31,720	1.7%	(6,576)	-20.7%
EBITDA ajustado	99,471	17.2%	130,556	23.8%	(31,085)	(23.8%)	526,621	23.6%	491,145	25.6%	35,476	7.2%
Deterioro de activos financieros	-	0.0%	(6,719)	(1.2%)	6,719	(100.0%)	-	0.0%	(6,719)	(0.3%)	6,719	(100.0%)
Depreciación y amortización	145,920	25.2%	99,136	18.0%	46,784	47.2%	431,750	19.3%	404,738	21.1%	27,012	6.7%
(Utilidad) Pérdida contable por bajas de activos	(116)	(0.0%)	(32,305)	(5.9%)	32,189	(99.6%)	(1,094)	(0.0%)	44,466	2.3%	(45,560)	(102.5%)
Deterioro de propiedades, neto	19,224	3.3%	(167,223)	(30.4%)	186,447	(111.5%)	19,224	0.9%	(172,641)	(9.0%)	191,865	(111.1%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	(6,825)	(1.2%)	3,321	0.6%	(10,146)	N.A.	40,997	1.8%	13,204	0.7%	27,793	210.5%
Total de otros costos y gastos	158,203	27.3%	(103,790)	(18.9%)	261,993	(252.4%)	490,877	22.0%	283,048	14.7%	207,829	73.4%
Utilidad (pérdida) de operación	(65,661)	(11.3%)	216,985	39.5%	(282,646)	(130.3%)	10,600	0.5%	176,377	9.2%	(165,777)	(94.0%)
Gastos por intereses	99,387	17.2%	118,172	21.5%	(18,785)	(15.9%)	411,342	18.4%	401,947	20.9%	9,395	2.3%
Ingresos por intereses	(53,336)	(9.2%)	(10,798)	(2.0%)	(42,538)	N.A.	(136,418)	(6.1%)	(24,322)	(1.3%)	(112,096)	N.A.
Porción efectiva de instrumentos financieros derivados	1	0.0%	-	0.0%	1	100.0%	(2)	(0.0%)	(456)	(0.0%)	454	(99.6%)
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(6,070)	(1.0%)	(11,826)	(2.2%)	5,756	(48.7%)	(29,050)	(1.3%)	(18,239)	(0.9%)	(10,811)	59.3%
Total de gastos financieros, neto	39,982	6.9%	95,548	17.4%	(55,566)	(58.2%)	245,872	11.0%	358,930	18.7%	(113,058)	(31.5%)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(105,643)	(18.2%)	121,437	22.1%	(227,080)	(187.0%)	(235,272)	(10.5%)	(182,553)	(9.5%)	(52,719)	28.9%
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	2,914	0.5%	(2,914)	(100.0%)	4,446	0.2%	2,914	0.2%	1,532	52.6%
Utilidad (Pérdida) neta consolidada	(105,643)	(18.2%)	118,523	21.6%	(224,166)	(189.1%)	(239,718)	(10.7%)	(185,467)	(9.7%)	(54,251)	29.3%
Participación no controladora	3,026	0.5%	(2,488)	(0.5%)	5,514	(221.6%)	(4,898)	(0.2%)	(38,278)	(2.0%)	33,380	(87.2%)
Participación controladora	(108,669)	(18.8%)	121,011	22.0%	(229,680)	(189.8%)	(234,820)	(10.5%)	(147,189)	(7.7%)	(87,631)	59.5%
<i>Partidas de resultado integral:</i>												
Superávit por revaluación de propiedades	149,569	25.8%	526,266	95.8%	(376,697)	(71.6%)	149,569	6.7%	526,266	27.4%	(376,697)	(71.6%)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(27,650)	(4.8%)	(12,277)	(2.2%)	(15,373)	125.2%	(19,102)	(0.9%)	58,188	3.0%	(77,290)	(132.8%)
Utilidad (pérdida) integral	16,276	2.8%	632,512	115.1%	(616,236)	(97.4%)	(109,251)	(4.9%)	398,987	20.8%	(508,238)	(127.4%)
Participación no controladora	(66,369)	(11.5%)	49,962	9.1%	(116,331)	(232.8%)	(62,095)	(2.8%)	85,195	4.4%	(147,290)	(172.9%)
Participación controladora de resultado integral	79,619	13.7%	585,038	106.5%	(505,419)	(86.4%)	(42,258)	(1.9%)	352,070	18.3%	(394,328)	(112.0%)
FFO	47,604	8.2%	51,889	9.4%	(4,285)	(8.3%)	240,457	10.8%	123,670	6.4%	116,787	94.4%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Al 31 de Diciembre de 2023 y 31 de Diciembre 2022
 Miles de pesos

	<i>Patrimonio</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 derivados</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 CBFÍ's	(21,578)						(21,578)		(21,578)
Cancelación de fondo de recompra			(250,000)			250,000	-		-
Reserva para la recompra de CBFÍ's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(1,379)	14,583				-	13,204		13,204
Resultado integral				470,165	29,094	(147,189)	352,070	46,917	398,987
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5,909,890	25,652	250,000	3,477,329	39,406	(3,153,769)	6,548,508	1,249,735	7,798,243

	<i>Patrimonio</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 derivados</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 2022	5,909,890	25,652	250,000	3,477,329	39,406	(3,153,769)	6,548,508	1,249,735	7,798,243
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	(84,953)						(84,953)		(84,953)
Aportaciones de nuevos socios	1,501,283						1,501,283	1,244	1,502,527
Cancelación de fondo de recompra			(250,000)			250,000	-		-
Reserva para la recompra de CBFÍ's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	14,655	1,760				-	16,415		16,415
Recompra de CBFÍ's por medio de la reserva para fondo de recompra	-		(45,858)			-	(45,858)		(45,858)
Resultado integral				202,113	(9,551)	(234,820)	(42,258)	(66,993)	(109,251)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7,340,875	27,412	204,142	3,679,442	29,855	(3,388,589)	7,893,137	1,183,986	9,077,123

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados
 Por el periodo del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
 (Miles de pesos)

	2023	2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(235,272)	(182,553)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	431,750	404,738
Utilidad contable por bajas de activos	(1,094)	44,466
Deterioro de propiedades, neto	19,224	(172,641)
Estimación de deterioro de activos financieros	6,447	(6,719)
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	7,384	7,080
Intereses de deuda	403,960	395,323
Intereses ganados	(136,418)	(24,322)
Porción efectiva de instrumentos financieros derivados	(2)	(456)
Fluctuación cambiaria no realizada	(42,389)	(19,894)
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	40,997	13,204
	494,587	458,226
Cientes y otras cuentas por cobrar	(10,341)	33,382
Partes relacionadas, neto	(7,910)	(4,476)
Pagos anticipados	3,353	(2,556)
Impuestos por recuperar	8,209	23,121
Proveedores y otras cuentas por pagar	12,790	29,695
Impuestos por pagar	(3,075)	(1,291)
Beneficios a empleados	149	135
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	497,762	536,236
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(140,864)	(40,360)
Costos pagados por venta de propiedades	-	(3,000)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	3,691	127,820
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(880)	(1,731)
Intereses cobrados	136,418	24,322
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	(1,635)	107,051
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Recursos por adquisición de nueva deuda bancaria	-	203,509
Pagos de deuda bancaria	(180,768)	(14,185)
Efectivo restringido	61,918	(101,415)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	29,377	(634)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	1,501,283	-
Intereses pagados	(433,888)	(393,979)
Pago de pasivos por arrendamiento	(4,858)	(4,300)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(84,953)	(21,578)
Aportaciones de nuevos socios	1,244	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(30,958)	-
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(45,858)	(1,379)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	812,539	(333,961)
Incremento neto de efectivo del periodo	1,308,666	309,326
Efectivo al inicio del periodo	613,927	304,601
Efectivo al final del periodo	1,922,593	613,927