



Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2024

Monterrey, México, 24 de abril 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 Primer Trimestre para el periodo terminado al 31 de marzo de 2024 (1T24). 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 1T24:

- 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 1T24 fue de 60.3%, comparada con el 60.5% del 1T23. La **Tarifa** fue Ps. 1,813.1 y creció 8.4% vs el 1T23. El **RevPar** fue Ps. 1,093.6 y creció 8.0% vs 1T23; en términos de ventas mismas tiendas.
- Los **Ingresos Totales** fueron Ps. 571.9 millones, 7.5% más que en el 1T23.
- El **NOI¹** fue Ps. 186.9 millones; 5.9% más que en el 1T23; su margen fue de 32.7% comparado con el 33.2% del 1T23.
- El **EBITDA Ajustado²**: registró Ps. 153.7 millones, 10.1% más que el 1T23, con un margen de 26.9% comparado con el 26.2% del 1T23.
- El **FFO³** fue Ps. 98.2 millones o 17.2% de margen; mientras que en el 1T23 fue 8.5%.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 33.7 millones. Este representa Ps. 0.0450 por CBFi, entre 749,343,826 certificados.
- El costo neto de deuda promedio ponderado fue de 9.55% en la porción denominada en pesos (93% de la deuda total) y 4.97% para la porción denominada en dólares (7% de la deuda total).

Fibra Inn 1T24	
Capital	
BMV: FINN13	
1T24 Distribución por CBFi	0.0450
Distribución por CBFi (U12m)	0.1274
Precio por CBFi (31 Mar 2024):	5.73
CBFis Fondo de Recompra:	27,046,553
CBFis con derecho a distribución:	749,343,826
Float:	96.5%
Valor de mercado (Ps. millones)	4,293.7
Activos Totales	13,353.5
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 2 Feb 2028
Costo Neto Deuda Prom Ponderado:	9.55% en pesos y 4.97% en dolares
LTV:	28.9%
Fitch:	A-
HR Ratings:	A+
1T24 Highlights	
Número de hoteles en operación	33
Número de habitaciones	6,048
Ocupación (VT)	60.3%
Tarifa (VT) Ps.	1,813.1
RevPar (VT) Ps.	1,093.6
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: “Dos de los ejes estratégicos definidos en Fibra Inn para 2024 son la eficiencia operativa y la eficiencia administrativa.

En cuanto a la eficiencia operativa, se ha trabajado de la mano con los operadores hoteleros, lo que refleja un crecimiento del NOI de 5.9% comparado con el año anterior. En cuanto a la eficiencia administrativa, los gastos corporativos de administración han disminuido aún con los incrementos salariales anuales. Esto ha derivado en un crecimiento del EBITDA Ajustado de 10.1% respecto del año anterior.

Hemos trabajado en hacer mucho más eficiente la estructura financiera, prepagando la deuda con mayor tasa de interés y optimizando la rentabilidad en las inversiones de la tesorería, lo que nos ha llevado a un crecimiento destacado del FFO de 116.9% en comparación con el 2023.

Todo lo anterior nos lleva a duplicar el FFO y a triplicar el AFFO en este primer trimestre 2024; por lo que la Compañía está en posibilidad de incrementar en 68% la distribución por CBFÍ a sus tenedores respecto del trimestre anterior, con la expectativa de que mantengamos un ritmo de crecimiento constante por CBFÍ para cada trimestre del año.

Seguimos analizando a detalle proyectos hoteleros que puedan ser sujetos de adquisición o desarrollo y que agreguen valor de largo plazo a la Compañía. Además seguiremos avanzando en diversas estrategias operativas que nos brinden mayores eficiencias y por tanto mejores resultados.”, añadió el Ing. Aliaga.

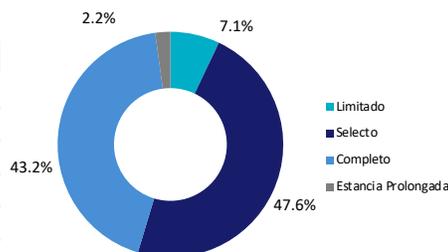
Resultados del Primer Trimestre de 2024

Cifras Relevantes					
	1T24		1T23		Var
Ingresos por hospedaje	554.2	96.9%	515.3	96.9%	7.6%
Ingresos por arrendamiento	17.7	3.1%	16.7	3.1%	5.7%
Total de Ingresos de la Fibra	571.9	100.0%	532.0	100.0%	7.5%
NOI	186.9	32.7%	176.6	33.2%	5.9%
EBITDA Ajustado	153.7	26.9%	139.6	26.2%	10.1%
FFO	98.2	17.2%	45.3	8.5%	116.9%
Distribución					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	5.73		5.97		-4.0%
Distribución total	33.7		21.1		59.6%
Distribución total por CBFi	0.0450		0.0419		7.3%
CBFis con derecho a distribución	749.3		503.6		48.8%
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 1T24 se compone de 35 propiedades: 4 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte, 33 hoteles están en operación y 2 continúan cerrados.

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

Ingresos Totales por Segmento				
	1T24	%	1T23	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	40.5	7.1%	38.3	7.2%
Servicio Selecto	272.1	47.6%	254.0	47.8%
Servicio Completo	246.9	43.2%	227.0	42.7%
Estancia Prolongada	12.4	2.2%	12.7	2.4%
Total	571.9	100.0%	532.0	100.0%



Los ingresos totales en el 1T24 fueron de Ps. 571.9 millones y mostraron un incremento de 7.5% o Ps. 39.9 millones comparado con el 1T23. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 554.2 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 1T24 y que muestran un incremento del 7.6% comparado con el 1T23. Este incremento refleja la ocupación de 60.3% -aún con el impacto de la Semana Santa que se ubicó en el mes de marzo- en términos de ingresos totales de hospedaje con un incremento de tarifa de 8.4% comparado con el 1T23 para alcanzar Ps. 1,813.1, 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.1,093.6, alcanzando un incremento de 8.0% vs. el 1T23.
- Ps. 17.7 millones provienen de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, que representó un incremento de 5.7%, 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.

Durante el 1T24, el total de gastos de operación fue de Ps. 384.9 millones ó 67.3% como porcentaje de los ingresos; comparados con el 1T23, cuando fue de 66.8%. En general, este incremento del gasto por servicios hoteleros es el resultado de la mayor ocupación en los hoteles, por tanto:

- El incremento de 50 puntos base en el gasto de habitaciones de 27.3% 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 ligero incremento de 20 puntos base en los gastos de administración, registrando 17.8% como porcentaje de los ingresos, muy en línea con los registrado anteriormente, ya que se ha cuidado mantener la eficiencia.
- El incremento de 10 puntos base en los gastos de publicidad y promoción, siendo de 3.9% en relación a los ingresos totales este 1T24, cuando en el 1T23 fue de 3.8%.
- Las regalías y los seguros mostraron 7.3% y 0.5% de los ingresos, respectivamente y permanecieron igual de trimestre a trimestre.

Lo anterior compensado con:

- El decremento de 10 puntos base en el mantenimiento preventivo de los hoteles, que representa 4.2% de los ingresos, muy en línea con el 4.3% del 1T23.
- 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.
- El decremento de 10 puntos base en las prediales mostrando 0.7% de los ingresos este 1T24, comparados con el 0.8% del 1T23.

Este 1T24 se mantienen las eficiencias en gastos 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 8.3% el 1T24, ligeramente arriba del crecimiento de ingresos de hospedaje de 7.6%.

El Ingreso Operativo Neto durante el 1T24 fue de Ps. 186.9 millones, comparado con Ps. 176.6 millones del 1T23, representando un crecimiento de 5.9%. El margen NOI fue de 32.7% vs. el 33.2% del 1T23.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 35.9 millones para el 1T24, presentando un decremento de Ps. 6.7 millones vs. 1T23, cuando fueron Ps. 42.6 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 6.3% de los ingresos totales en este 1T24, 170 puntos base más bajos que en el 1T23 cuando representaron 8.0%.

Este decremento nominal de Ps. 6.7 millones en gastos, se debe principalmente a:

- Una disminución de Ps. 2.8 millones en mantenimientos mayores no capitalizables en las propiedades, el cual registra Ps. 2.2 millones de gasto, comparado con de Ps. 5.1 millones del 1T23. Este monto refleja como se ejerciendo el presupuesto en los hoteles.
- Un decremento de Ps. 2.4 millones en los gastos corporativos de administración, registrando Ps. 32.5 millones vs. Ps. 34.9 millones del 1T23. Esto debido a un menor monto de nómina por la reorganización corporativa que incluyó la salida reciente de dos ejecutivos, cuyos contratos terminaron a finales de 2023.
- Un decremento de Ps. 0.9 millones en los gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles registrando Ps. 1.5 millones, comparados con los Ps. 2.3 millones del 1T23; correspondientes a los honorarios de asset management del Westin Monterrey Valle y del JW Marriott Monterrey.
- Un incremento de Ps. 0.6 millones en otros ingresos que registraron Ps. 0.8 millones este 1T24, cuando el año pasado fueron de Ps. 0.2 millones. Este ingreso se debe a la venta de mobiliario y equipo por la renovación en los hoteles del portafolio.

Se registra un EBITDA de Ps. 151.1 millones en el 1T24, que representa un incremento de 12.7% o Ps. 17.1 millones comparado con Ps. 134.0 millones del 1T23. El margen de EBITDA de 26.4% fue 1.2 puntos porcentuales mayor en este 1T24, cuando en el 1T23 fue 25.2%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 153.7 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representó un aumento de 10.1% o Ps. 14.2 millones mas comparado con Ps. 139.6 millones del 1T23. El margen del EBITDA Ajustado de 26.9% fue 70 puntos base mayor este 1T24, comparado con el 26.2% del 1T23.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fue Ps. 88.9 millones y representó un menor gasto de Ps. 13.9 millones, menos que el 1T23, cuando fue de Ps. 102.9 millones. Este decremento en gastos se debe principalmente a:

- Ps. 10.8 millones menos en la depreciación y amortización, registrando Ps. 89.3 millones este 1T24 ó 10.8% menos que Ps. 100.1 millones del 1T23. Esta disminución 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.
- En marzo 2024 se entregaron los certificados correspondientes a la compensación de los ejecutivos; por lo que esta cuenta se registra en ceros ya que el programa terminó en diciembre 2023. Esto muestra una disminución de Ps. 3.1 millones comparados con el 1T23.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 62.1 millones, comparado con la utilidad de Ps. 31.1 millones del 1T23. El margen de EBIT fue de 10.9% del 1T24, comparado con el 5.9% del 1T23.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 52.0 millones en el 1T24, Ps. 20.7 millones menos ó 28.5% menos que el gasto de Ps. 72.7 millones en el 1T23, resultado de:

- Ps. 34.4 millones más de ingresos por intereses, registrando el 1T24 Ps. 46.1 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 en proceso de ser aplicada en inversiones hoteleras, así como una mejor tasa de rendimiento promedio ponderado.
- Ps. 19.9 millones de menos ganancia cambiaria registrando Ps. 0.4 millones de pérdida en el 1T24, comparados con los Ps. 19.5 millones de ganancia del 1T23, ya que el dólar tuvo una mayor depreciación durante el año pasado.
- Ps. 6.2 millones menos en gastos por intereses, los cuales fueron Ps. 97.7 millones, ó 6.0% menos que los Ps. 103.9 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 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. 3,182.7 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 1T24 de Ps. 678.7 millones (Ps. 686.1 millones antes de gastos amortizables); y

Destaca el efecto positivo en Fibra Inn ante 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 99.6% del total a tasa fija o cubierto con swaps de tasa de interés.

La Utilidad Neta Consolidada en el 1T24 fue de Ps. 10.1 millones, que representa Ps. 51.7 millones más que en el 1T23, periodo que registró una pérdida de Ps. 41.6 millones. El margen neto del 1T24 fue de 1.8% vs el 7.8% negativo del 1T23.

Se registra una participación no controladora por Ps. 1.9 millones de utilidad, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 1T23 fue de Ps. 3.4 millones de utilidad.

En cuanto a la partidas del resultado integral se presenta:

- Ps. 4.9 millones de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 1T24, comparado con la reserva presentada en el 1T23 por Ps. 13.1 millones negativa.

La Utilidad Integral fue de Ps. 15.0 millones o 2.6% de margen neto, comparado con el 1T23 cuando fue de Ps. 54.7 millones de pérdida o 10.3% de margen neto negativo.

El FFO del 1T24 se presenta positivo registrando Ps. 98.2 millones, que representa un incremento de Ps. 52.9 millones comparados con Ps. 45.3 millones del 1T23. El margen FFO fue de 17.2% durante este 1T24 vs. 8.5% del 1T23.

El FFO Ajustado del 1T24 es de Ps. 78.2 millones equivalente al 13.7% de margen comparado con Ps. 26.7 millones del 1T23 cuando representó 5.0% en relación a los ingresos.

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. **En el 1T24 la fluctuación cambiaria realizada fue de Ps. 3.9 millones.**

Conciliación del FFO			
	1T24	1T23	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	98.2	45.3	116.9%
(-) Capex de mantenimiento	20.0	16.9	18.7%
FFO Ajustado	78.2	28.4	175.2%
Distribución	33.7	21.1	59.6%
FFO por CBFi	0.1311	0.0899	45.8%
FFO Ajustado por CBFi	0.1044	0.0564	84.9%

* Cálculos por CBFi en base a 749,343,826 CBFis en el 1T24 y 503,623,046 CBFis en el 1T23 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 ayer, 23 de abril de 2024, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la distribución en efectivo por Ps. 33.7 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0450 por CBFi basada en 749,343,826 CBFis con derecho a distribución al cierre del 1T24, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024.

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

Distribución a Tenedores				
	1T24		1T23	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0450	33.7	0.0419	21.1
Distribución en efectivo	0.0450	33.7	0.0419	21.1

*Cálculos por CBFi en base a 749,343,826 CBFis en el 1T24 y 503,623,046 CBFis en el 1T23 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 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%
Recompra Ene-Mar 2024	18,611,988					
CBFIs Cancelados	-					
Compensación a Ejecutivos		6,874,943				
Al Cierre 1T2024	27,046,553	776,390,379	749,343,826	5.73	4,448,716,872	12.4%

Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2024, la Compañía tiene saldo de 27,046,553 CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 776,390,379 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 marzo de 2024	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	27,046,553	3.5%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.00%		
Público Inversionista	749,343,821	96.5%		
Total	776,390,379	100%		
Total con Derecho a Distribución	749,343,826			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			52,232,667	
CBFIs totales en Tesorería	-		857,995,793	
Total CBFIs	776,390,379		857,995,793	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 marzo de 2024 dicha reserva sumaba Ps. 105.1 millones contra Ps. 103.7 millones al 31 de diciembre de 2023. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 18.5 millones durante el 1T24, de los cuales Ps. 2.2 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de marzo de 2024 se tenían Ps. 1,694.7 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. 97.8 millones, mostrando un incremento de 49.9%, 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 corresponde al hotel en Coatzacoalcos.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 135.1 millones al cierre de marzo de 2024, comparado con los Ps. 133.5 millones al cierre de diciembre de 2023. 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. 250.2 millones, con un incremento de 14.1% vs. diciembre de 2023; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 97.1 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales se mantienen en el mismo nivel vs el cierre de 2023. 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. 72.9 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. 3,182.7 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 1T24 con un saldo de Ps. 678.7 millones (Ps. 686.1 millones antes de gastos amortizables), del cual 97.6% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza el 2023 con una deuda bancaria de largo plazo de Ps. 637.8 millones; mostrando una disminución

de Ps. 72.5 millones, ya que se liquidó por adelantado la porción no cubierta con swaps del tramo a tasa fija del crédito de Banorte y Sabadell; (ii) La parte de corto plazo finaliza con un saldo de Ps. 40.9 millones de pesos, 0.6% más que el año anterior.

Al 31 de marzo de 2024 la composición y costo de la deuda fue:

- (i) 82.3% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de Octubre 2019);
- (ii) 6.5% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 5.5% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iv) 2.9% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.74%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.74%.
- (vi) 1.0% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.97%
- (vii) 0.4% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un *spread* de 4.56%.

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.55% para los financiamientos denominados en pesos (93% del total), y 4.97% para los financiamientos denominados en dólares USCY (7% del total) A la fecha del reporte, el rendimiento del MBoño a 5 años es de 10.32%. El 99.6% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.4% se tiene a tasa variable, con lo que se completa el proceso de optimización del costo financiero de la deuda consolidada.

La deuda a largo plazo FINN18 mantiene una calificación de ‘A-(mex)’ por Fitch Ratings y HR A+(mex) por HR Ratings, ambas con perspectiva estable. Lo anterior por una perspectiva de mejora en la ocupación, que fortalece 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:

Indíces de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 1 de marzo de 2024
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.9%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	4.4
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.0
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	336%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	5.1%

Fibra Inn presenta 28.9% de endeudamiento al 31 de marzo de 2024. 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 marzo de 2024 fue de 4.4 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.

Índice de Apalancamiento	
Activos Totales	13,353.5
Capital o Patrimonio Total	8,965.3
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)	
Nivel de Endeudamiento	Al 1 de marzo de 2024
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	678.7
Deuda Bursátil	3,182.7
Activos Totales	13,353.5
Índice de Endeudamiento	28.9%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	1,694.7
Iva por Recuperar	135.1
Utilidad Operativa	761.9
Líneas de Crédito	-
Sub-Total Numerador	2,591.7
Amortización de Intereses	380.4
Amortizaciones de Principal	40.9
Gastos de Capital	93.2
Gastos de Desarrollo	76.9
Sub-Total Denominador	591.4
Índice Cobertura de Servicio Deuda	4.4 veces

Eventos Relevantes del Primer Trimestre de 2024

1. Fibra Inn informó sobre los movimientos inusitados en la negociación de sus valores

El 18 de enero de 2024 Fibra Inn informó sobre los movimientos inusitados en la negociación de sus valores, dando a conocer que realizó tres operaciones de compra títulos del fondo de recompra 52 CBFIs a Ps. 4.99; 499,948 CBFIs a Ps. 5.00 y 2,500,000 CBFIs a Ps. 5.00, todas a precio de mercado. Estas forman parte de las operaciones realizadas por el fondo de recompra durante el trimestre para concluir el 4T24 con 27,046,553 títulos, adicional a la custodia de 6,874,943 CBFIs destinados a la futura compensación a ejecutivos autorizada por la Asamblea anteriormente.

2. Fibra Inn publicó la Convocatoria a la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores

El 26 de marzo de 2024 Fibra Inn convocó a sus inversionistas a las próximas Asambleas que se llevarán a cabo el 26 de abril de 2024 a las 10.00 am en las oficinas de su representante común. El orden del día y los detalles para solicitar su pase de asistencia se pueden consultar en el siguiente link:
<https://fibrainn.mx/inversionistas/avisos-a-tenedores>

Eventos Relevantes posteriores al cierre del Primer Trimestre de 2024

1. Fibra Inn publicó el Contenido sobre los puntos a votar en sus próximas Asambleas Anual Ordinaria y Extraordinaria

El 8 de abril de 2024, la Compañía publicó información detallada sobre cada uno de los puntos del orden del día, los cuales se someterán a votación. Lo anterior, así como el dictamen de la situación financiera de Fibra Inn emitida por el despacho de auditoría externa y demás documentos relacionados, se puede consultar en el siguiente link:

<https://fibrainn.mx/inversionistas/avisos-a-tenedores>

Portafolio de Hoteles al 1T24

	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 1 de marzo de 2024				6,048

Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 91.0 millones en el 1T24, 2.9% más que los Ps. 88.5 millones registrados en el 1T23. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 1T24 con Ps. 6.8 millones, comparado con Ps. 6.6 millones del 1T23.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	1T24	%	1T23	%
Ingresos	91.0	100.0%	88.5	100.0%
Costo de Ventas	62.1	68.2%	58.9	66.6%
Utilidad Bruta	28.9	31.8%	29.5	33.4%
Gastos de Operación	7.2	8.0%	8.4	9.5%
NOI	21.7	23.8%	21.1	23.9%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	13.1	14.3%	12.7	14.4%
Otros Gastos Indirectos	1.8	2.0%	1.8	2.0%
EBITDA	6.8	7.5%	6.6	7.5%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	6.8	7.5%	6.6	7.5%

Indicadores Operativos Hoteleros
a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	1T24	1T23	%
Número de hoteles *	33	33	
Ingresos por hospedaje	554.2	515.3	7.6%
Ocupación	60.3%	60.5%	-0.2 pp
Tarifa	1,813.1	1,672.7	8.4%
RevPar	1,093.6	1,012.6	8.0%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
	1T24	1T23	Variación
	(33 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	554.2	515.3	7.6%
Ocupación	60.3%	60.5%	-0.2 pp
Tarifa	1,813.1	1,672.7	8.4%
RevPAR	1,093.6	1,012.6	8.0%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 1T24 vs 1T23 toma en cuenta los 33 hoteles en operación, excluyendo dos hoteles cerrados en Coahuilco y el Holiday Inn México Coyoacán.

Al 31 de marzo de 2024, 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							
	1T24			1T23			
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
Servicio Limitado	62.1%	1,330.5	826.9	65.2%	1,212.3	790.3	4.6%
Servicio Selecto	66.2%	1,593.1	1,054.2	66.0%	1,471.7	971.3	8.5%
Servicio Completo	51.2%	2,356.7	1,206.4	50.8%	2,193.4	1,113.3	8.4%
Estancia Prolongada	78.1%	1,486.5	1,161.3	84.5%	1,422.0	1,202.0	-3.4%
Total	60.3%	1,813.1	1,093.0	60.5%	1,672.7	1,012.6	7.9%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	1T24			1T23			
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
Norte	66.2%	1,580.9	1,047.1	68.0%	1,497.0	1,018.0	2.9%
Noreste	62.3%	2,308.0	1,437.6	62.2%	2,069.9	1,288.2	11.6%
Centro y Sur	51.9%	1,256.9	652.2	47.5%	1,203.1	572.0	14.0%
Oeste	60.9%	1,555.2	947.0	72.5%	1,391.9	1,009.0	-6.1%
Total	60.3%	1,813.1	1,093.0	60.5%	1,672.7	1,012.6	7.9%

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	1T24			1T23			
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
IHG Intercontinental Hotels Group	65.7%	1,655.5	1,087.7	63.7%	1,552.1	988.7	10.0%
Wyndham Hotel Group	66.0%	1,262.5	833.2	67.1%	1,217.5	816.6	2.0%
Hilton Worldwide	60.9%	1,493.1	908.6	60.7%	1,334.3	809.5	12.2%
Marriott International	52.1%	3,053.8	1,591.1	56.0%	2,709.7	1,516.5	4.9%
Marcas Locales	41.5%	1,288.8	534.4	42.1%	1,188.1	500.2	6.8%
Total	60.3%	1,813.1	1,093.0	60.5%	1,672.7	1,012.6	7.9%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	21%	23%
Noreste	13	2,377	39%	63%
Centro y Sur	10	1,893	31%	8%
Oeste	3	483	8%	6%
TOTAL	35	6,048	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	4	536	9%	6%
Servicio Selecto	17	3,042	50%	50%
Servicio Completo	13	2,353	39%	42%
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 Marzo de 2024 y 31 de Diciembre 2023
 Miles de pesos

	<i>Al 31 de Marzo de 2024</i>	<i>%</i>	<i>Al 31 de Diciembre de 2023</i>	<i>%</i>
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,694,675	12.7%	1,922,593	14.2%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	97,766	0.7%	65,233	0.5%
Pagos anticipados	37,941	0.3%	17,870	0.1%
Activos disponibles para la venta	24,886	0.2%	24,886	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	135,060	1.0%	133,508	1.0%
Impuestos por recuperar y otros	29,057	0.2%	27,858	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	<u>2,019,385</u>	<u>15.1%</u>	<u>2,191,948</u>	<u>16.1%</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,139,725	83.4%	11,176,489	82.3%
Activo por derecho de uso, neto	10,500	0.1%	9,614	0.1%
Otras cuentas por cobrar	9,845	0.1%	13,091	0.1%
Instrumentos financieros derivados	70,224	0.5%	65,769	0.5%
Efectivo restringido	67,687	0.5%	83,406	0.6%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	36,132	0.3%	38,482	0.3%
<i>Total del activo no circulante</i>	<u>11,334,113</u>	<u>84.9%</u>	<u>11,386,851</u>	<u>83.9%</u>
Total del activo	13,353,498	100%	13,578,799	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	250,177	5.7%	219,349	4.9%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	97,082	2.2%	105,404	2.3%
Porción circulante de la deuda bancaria	40,880	0.9%	40,618	0.9%
Acreedores diversos	6,090	0.1%	5,729	0.1%
Impuestos por pagar	47,006	1.1%	23,906	0.5%
Intereses por pagar	72,946	1.7%	149,905	3.3%
Pasivo por arrendamiento	4,850	0.1%	4,413	0.1%
Compensación a ejecutivos	4,442	0.1%	9,496	0.2%
Anticipos de clientes	4,880	0.1%	5,016	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<u>528,353</u>	<u>12.0%</u>	<u>563,836</u>	<u>12.5%</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,182,732	72.5%	3,181,625	70.6%
Deuda Bancaria	637,792	14.5%	710,330	15.8%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	21,803	0.5%	30,525	0.7%
Beneficios a los empleados	794	0.0%	794	0.0%
Impuesto a la utilidad diferido	7,286	0.2%	7,286	0.2%
Pasivo por arrendamiento	6,990	0.2%	6,578	0.1%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,400	0.1%	2,500	0.1%
Instrumentos financieros derivados	-	0.0%	31	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	<u>3,859,797</u>	<u>88.0%</u>	<u>3,939,669</u>	<u>87.5%</u>
Total del pasivo	4,388,150	100%	4,503,505	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	7,334,566	81.8%	7,340,875	80.9%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	27,412	0.3%
Reserva para recompra de CBFIs	112,933	1.3%	204,142	2.2%
Superávit por revaluación de propiedades	3,679,442	41.0%	3,679,442	40.5%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	32,295	0.4%	29,855	0.3%
Resultados acumulados	(3,382,203)	(37.7%)	(3,390,418)	(37.4%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	<u>7,777,033</u>	<u>86.7%</u>	<u>7,891,308</u>	<u>87.0%</u>
Participación no controladora	1,188,315	13.3%	1,183,986	13.0%
<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	<u>8,965,348</u>	<u>100%</u>	<u>9,075,294</u>	<u>100%</u>
Total del pasivo y del patrimonio de los fideicomitentes	13,353,498	100%	13,578,799	100%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2024 y 2023 y el acumulado al 31 de marzo del 2024 y 2023

Miles de pesos

	1T24	%	1T23	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	554,207	96.9%	515,272	96.9%	38,935	7.6%
Arrendamiento de inmuebles	17,655	3.1%	16,708	3.1%	947	5.7%
Total de ingresos	571,862	100%	531,980	100%	39,882	7.5%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>						
Habitaciones	156,192	27.3%	142,451	26.8%	13,741	9.6%
Administración	100,697	17.6%	92,114	17.3%	8,583	9.3%
Publicidad y promoción	22,082	3.9%	20,317	3.8%	1,765	8.7%
Energéticos	32,141	5.6%	31,009	5.8%	1,132	3.7%
Mantenimiento preventivo	24,107	4.2%	22,896	4.3%	1,211	5.3%
Deterioro de activos financieros	1,177	0.2%	1,323	0.2%	(146)	(11.0%)
Regalías	41,835	7.3%	38,641	7.3%	3,194	8.3%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	378,231	66.1%	348,751	65.6%	29,480	8.5%
Utilidad bruta	193,631	33.9%	183,229	34.4%	10,402	5.7%
<i>Otros costos y gastos:</i>						
Prediales	3,719	0.7%	4,158	0.8%	(439)	(10.6%)
Seguros	2,971	0.5%	2,478	0.5%	493	19.9%
Gastos corporativos de administración	32,528	5.7%	34,878	6.6%	(2,350)	(6.7%)
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	1,453	0.3%	2,305	0.4%	(852)	(37.0%)
Depreciación y amortización	89,327	15.6%	100,090	18.8%	(10,763)	(10.8%)
Utilidad contable por bajas de activos	(384)	(0.1%)	(303)	(0.1%)	(81)	26.7%
Mantenimientos mayores no capitalizables	2,194	0.4%	5,060	1.0%	(2,866)	(56.6%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	3,069	0.6%	(3,069)	(100.0%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	472	0.1%	514	0.1%	(42)	(8.2%)
Otros ingresos	(766)	(0.1%)	(156)	(0.0%)	(610)	N.A.
Total de otros costos y gastos	131,514	23.0%	152,093	28.6%	(20,579)	(13.5%)
Utilidad de operación	62,117	10.9%	31,136	5.9%	30,981	99.5%
Gastos por intereses	97,683	17.1%	103,894	19.5%	(6,211)	(6.0%)
Intereses ganados	(46,118)	(8.1%)	(11,688)	(2.2%)	(34,430)	294.6%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	448	0.1%	(19,493)	(3.7%)	19,941	(102.3%)
Total de gastos financieros, neto	52,013	9.1%	72,713	13.7%	(20,700)	(28.5%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	10,104	1.8%	(41,577)	(7.8%)	51,681	(124.3%)
Participación no controladora	1,889	0.3%	3,439	0.6%	(1,550)	(45.1%)
Participación controladora	8,215	1.4%	(45,016)	(8.5%)	53,231	(118.2%)
<i>Partidas de resultado integral:</i>						
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	4,880	0.9%	(13,098)	(2.5%)	17,978	(137.3%)
Utilidad (pérdida) integral	14,984	2.6%	(54,675)	(10.3%)	69,659	(127.4%)
Participación no controladora de resultado integral	2,440	0.4%	(6,549)	(1.2%)	8,989	(137.3%)
Participación controladora de resultado integral	10,655	1.9%	(51,565)	(9.7%)	62,220	(120.7%)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2024 y 2023 y el acumulado al 31 de marzo del 2024 y 2023

Miles de pesos

	1T24	%	1T23	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	554,207	96.9%	515,272	96.9%	38,935	7.6%
Arrendamiento de inmuebles	17,655	3.1%	16,708	3.1%	947	5.7%
Total de ingresos	571,862	100%	531,980	100%	39,882	7.5%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>						
Habitaciones	156,192	27.3%	142,451	26.8%	13,741	9.6%
Administración	101,874	17.8%	93,437	17.6%	8,437	9.0%
Publicidad y promoción	22,082	3.9%	20,317	3.8%	1,765	8.7%
Energéticos	32,141	5.6%	31,009	5.8%	1,132	3.7%
Mantenimiento preventivo	24,107	4.2%	22,896	4.3%	1,211	5.3%
Regalías	41,835	7.3%	38,641	7.3%	3,194	8.3%
Prediales	3,719	0.7%	4,158	0.8%	(439)	(10.6%)
Seguros	2,971	0.5%	2,478	0.5%	493	19.9%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	384,921	67.3%	355,387	66.8%	29,534	8.3%
NOI	186,941	32.7%	176,593	33.2%	10,348	5.9%
<i>Otros costos y gastos:</i>						
Gastos corporativos de administración	32,528	5.7%	34,878	6.6%	(2,350)	(6.7%)
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	1,453	0.3%	2,305	0.4%	(852)	(37.0%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	472	0.1%	514	0.1%	(42)	(8.2%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	2,194	0.4%	5,060	1.0%	(2,866)	(56.6%)
Otros ingresos	(766)	(0.1%)	(156)	(0.0%)	(610)	N.A.
	35,881	6.3%	42,601	8.0%	(6,720)	(15.8%)
EBITDA	151,060	26.4%	133,992	25.2%	17,068	12.7%
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y manten	2,666	0.5%	5,574	1.0%	(2,908)	(52.2%)
EBITDA ajustado	153,726	26.9%	139,566	26.2%	14,160	10.1%
Depreciación y amortización	89,327	15.6%	100,090	18.8%	(10,763)	(10.8%)
Utilidad contable por bajas de activos	(384)	(0.1%)	(303)	(0.1%)	(81)	26.7%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	3,069	0.6%	(3,069)	(100.0%)
Total de otros costos y gastos	88,943	15.6%	102,856	19.3%	(13,913)	(13.5%)
Utilidad de operación	62,117	10.9%	31,136	5.9%	30,981	99.5%
Gastos por intereses	97,683	17.1%	103,894	19.5%	(6,211)	(6.0%)
Ingresos por intereses	(46,118)	(8.1%)	(11,688)	(2.2%)	(34,430)	294.6%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	448	0.1%	(19,493)	(3.7%)	19,941	(102.3%)
Total de gastos financieros, neto	52,013	9.1%	72,713	13.7%	(20,700)	(28.5%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	10,104	1.8%	(41,577)	(7.8%)	51,681	(124.3%)
Participación no controladora	1,889	0.3%	3,439	0.6%	(1,550)	(45.1%)
Participación controladora	8,215	1.4%	(45,016)	(8.5%)	53,231	(118.2%)
<i>Partidas de resultado integral:</i>						
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	4,880	0.9%	(13,098)	(2.5%)	17,978	(137.3%)
Utilidad (pérdida) integral	14,984	2.6%	(54,675)	(10.3%)	69,659	(127.4%)
Participación no controladora de resultado integral	2,440	0.4%	(6,549)	(1.2%)	8,989	(137.3%)
Participación controladora de resultado integral	10,655	1.9%	(51,565)	(9.7%)	62,220	(120.7%)
FFO	98,231	17.2%	45,289	8.5%	52,942	116.9%
FFO ajustado	78,216	13.7%	26,670	5.0%	51,546	193.3%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Al 31 de Marzo de 2024 y 31 de Diciembre 2023
 Miles de pesos

Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFI's	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes	
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 CBFI´s	(84,953)					(84,953)		(84,953)	
Aportaciones de 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 CBFI´s			250,000		(250,000)	-		-	
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	14,655	1,760				16,415		16,415	
Recompra de CBFI´s por medio de la reserva para fondo de recompra	-		(45,858)		-	(45,858)		(45,858)	
Resultado integral				202,113	(9,551)	(236,649)	(44,087)	(66,993)	(111,080)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7,340,875	27,412	204,142	3,679,442	29,855	(3,390,418)	7,891,308	1,183,986	9,075,294

Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFI's	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7,340,875	27,412	204,142	3,679,442	29,855	(3,390,418)	7,891,308	1,183,986	9,075,294
Reembolso a tenedores de CBFI´s	(20,437)	-	-	-	-	(20,437)	-	(20,437)	
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	27,844	(27,412)	-	-	-	432	-	432	
Recompra de CBFI´s por medio de la reserva para fondo de recompra	-	-	(91,209)	-	-	(91,209)	-	(91,209)	
Otros movimientos del patrimonio	(13,716)	-	-	-	-	(13,716)	-	(13,716)	
Resultado integral	-	-	-	2,440	8,215	10,655	4,329	14,984	
Saldos al 31 de marzo de 2024	7,334,566	-	112,933	3,679,442	32,295	(3,382,203)	7,777,033	1,188,315	8,965,348

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados
 Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023
 (Miles de pesos)

	2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta consolidada	10,104	(41,577)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	89,327	100,090
Utilidad contable por bajas de activo fijo	(384)	(303)
Estimación de deterioro de activos financieros	1,177	1,323
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	1,859	1,826
Intereses de deuda	95,824	102,068
Intereses ganados	(46,118)	(11,688)
Fluctuación cambiaria no realizada	(3,684)	(22,276)
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	-	3,069
	148,105	132,532
Clientes y otras cuentas por cobrar	(31,663)	(43,087)
Partes relacionadas, neto	(10,391)	183
Pagos anticipados	(20,071)	(10,083)
Impuestos por recuperar	(1,552)	5,413
Proveedores y otras cuentas por pagar	24,758	1,471
Impuestos por pagar	23,100	6,109
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	132,286	92,538
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(50,024)	(39,525)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	642	331
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(258)	(261)
Intereses cobrados	46,118	11,688
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,522)	(27,767)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de deuda bancaria	(69,102)	(25,025)
Efectivo restringido	15,719	(20,095)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	8,030	5,919
Intereses pagados	(186,886)	(188,319)
Pago de pasivos por arrendamiento	(1,454)	(1,107)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(20,437)	(21,578)
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(11,343)	-
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(91,209)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(356,682)	(250,205)
Disminución de efectivo del periodo	(227,918)	(185,434)
Efectivo al inicio del periodo	1,922,593	613,927
Efectivo al final del periodo	1,694,675	428,493