



Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2023

Monterrey, México, 26 de julio de 2023– CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o la “Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Segundo Trimestre para el periodo terminado al 30 de junio de 2023 (2T23). 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 2T23:

- 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 2T23 fue de 62.8%, comparada con el 57.8% del 2T22. La **Tarifa** fue Ps. 1,653.7 y creció 5.7% vs el 2T22. El **RevPar** fue Ps. 1,038.9 y creció 14.8% vs 2T22; en términos de ingresos por hospedaje.
- Los **Ingresos Totales** fueron Ps. 551.3 millones, 13.3% más que en el 2T22.
- El **NOI¹** fue Ps. 178.8 millones; 10.0% más que en el 2T22; su margen fue de 32.4% comparado con el 33.4% del 2T22.
- El **EBITDA Ajustado²**: registró Ps. 139.9 millones, 5.5% más que el 2T22, con un margen de 25.4% comparado con el 27.3% del 2T22.
- El **FFO³** fue Ps. 54.3 millones o 9.8% de margen; mientras que en el 2T22 fue 7.3%.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 21.1 millones. Este representa Ps. 0.0275 por CBFi, entre 769,515,436 certificados, incluyendo los títulos emitidos derivados de la suscripción, la cual se liquidó el 27 de junio de 2023.

Fibra Inn 2T23	
Capital	
BMV: FINN13	
2T23 Distribución por CBFi	0.0275
Distribución por CBFi (U12m)	0.1550
Precio por CBFi (30 Jun 2023):	5.73
CBFIs Fondo de Recompra:	-
CBFIs con derecho a distribución:	769,515,436
Float:	100.0%
Valor de mercado (Ps. millones)	4,409.3
Activos Totales	13,726.3
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Bruto Deuda Prom Ponderado:	9.40%
LTV:	29.2%
Fitch:	BBB+(mex)
HR Ratings:	A-
2T23 Highlights	
Número de hoteles en operación	33
Número de habitaciones	6,048
Ocupación (VT)	62.8%
Tarifa (VT) Ps.	1,653.7
RevPar (VT) Ps.	1,038.8
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.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “La operación de los hoteles tiene ya una ocupación estabilizada y muestra el comportamiento usual de la estacionalidad dentro de sus ciclos de operación. La ocupación trimestral de 62.8% alcanza un nivel que no se presentaba desde hace cinco años y la tarifa ha sobrepasado los niveles de Ps. 1,650 nunca antes vistos en la historia de Fibra Inn. La estrategia de enfocar nuestros esfuerzos hacia hoteles con mayores barreras de entrada deriva en resultados más eficientes que han tenido gran beneficio en este proceso de repunte. Sin embargo, la depreciación del dólar y su impacto en las tarifas negociadas en dólares afectando ingresos e incrementando costos y gastos, principalmente en la mano de obra, lo que generó una repercusión en el margen NOI.

Por otro lado, agradezco la confianza depositada en Fibra Inn por parte de nuestros inversionistas. Recientemente se concluyó la suscripción de certificados en donde nuestros tenedores tuvieron preferencia para participar. La sobredemanda de 1.12 veces nos compromete para continuar trabajando con pasión.

Derivado de esta transacción la compañía creció su market cap en 2.4 veces y la demanda de certificados ha resultado en un incremento de precio del 56%, ambos comparados contra el segundo trimestre del año pasado.

El compromiso ahora es aplicar estos recursos en proyectos que sigan agregando valor y que impulsen aún mas los resultados que estamos logrando.”, añadió el Ing. Calvillo.

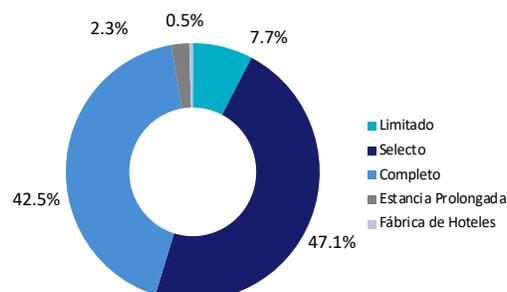
Resultados del Segundo Trimestre de 2023

Cifras Relevantes					
	2T23		2T22		Var
Ingresos por hospedaje	532.0	96.5%	465.4	95.6%	14.3%
Ingresos por arrendamiento	16.9	3.1%	20.2	4.1%	-16.2%
Fábrica de Hoteles	2.5	0.5%	1.2	0.2%	107.1%
Total de Ingresos de la Fibra	551.3	100.0%	486.8	100.0%	13.3%
NOI	178.8	32.4%	162.5	33.4%	10.0%
EBITDA Ajustado	139.9	25.4%	132.7	27.3%	5.5%
FFO	54.3	9.8%	35.7	7.3%	51.9%
Distribución					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	5.73		3.67		56.1%
Distribución total	21.1		0.0		N/A
Distribución total por CBFi	0.0275		0.0		N/A
CBFis con derecho a distribución	769.5		503.6		52.8%
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	33		33		0
Terrenos	1		1		0
Hoteles cerrados	2		5		-3
Propiedades al cierre del periodo	36		39		-3
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,048		6,442		-394

El portafolio de hoteles al cierre del 2T23 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				
	2T23		2T22	
(Ps. millones)		%		%
Servicio Limitado	42.2	7.7%	34.0	7.0%
Servicio Selecto	259.7	47.1%	222.0	45.6%
Servicio Completo	234.4	42.5%	218.4	44.9%
Estancia Prolongada	12.5	2.3%	11.1	2.3%
Fees de Fábrica de Hoteles	2.5	0.5%	1.2	0.2%
Total	551.3	100.0%	486.8	100.0%



Los ingresos totales en el 2T23 fueron de Ps. 551.3 millones y mostraron un incremento de 13.3% o Ps. 64.6 millones comparado con el 2T22. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 532.0 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 2T23 y que muestran un incremento del 14.3% comparado con el 2T22. Este incremento refleja la recuperación de la actividad hotelera. La ocupación hotelera continúa con una tendencia de mejora, en el 2T23 alcanzó un 62.8% en términos de ingresos totales de hospedaje. El incremento de tarifa fue de 5.7% comparado con el 2T22 para alcanzar Ps. 1,653.7, que refleja un mejor nivel de tarifa promedio por la inclusión de los hoteles de lujo y *upper scale* en el portafolio de Fibra Inn y el cierre de hoteles de servicio limitado en el Bajío. El RevPAR fue de Ps.1,038.9, alcanzando un incremento de 14.8% vs. el 2T22. Sin embargo, *la depreciación del dólar y su impacto en los precios de algunos insumos generó una repercusión en el costo de operación.*
- Ps. 16.9 millones de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales, que no presentaron una variación significativa.
- Ps. 2.5 millones de ingresos de *asset management* por la administración de los hoteles de la Fábrica de Hoteles; estos son el JW Marriott Monterrey Valle y The Westin Monterrey Valle.

La Compañía continúa con un alza constante en los niveles de ocupación mes tras mes, mostrando una total recuperación después de tocar su punto más bajo de 12.7% en abril de 2020. La ocupación fue de 60.4% en abril, 63.5% en mayo y 64.6% en junio de 2023. La Compañía espera seguir con esta tendencia creciente en los siguientes meses de 2023.

Durante el 2T23, el total de gastos de operación fue de Ps. 372.6 millones ó 67.6% como porcentaje de los ingresos; los cuales se muestran ligeramente más altos comparados con el 2T22, cuando fue de 66.6%.

- El incremento de 120 puntos base en el gasto de habitaciones de 27.5% como porcentaje de los ingresos muestra una relación directamente proporcional a una mayor ocupación en los hoteles comparado con el 26.3% ó Ps. 128.3 millones del 2T22.
- El incremento de 40 puntos base en el mantenimiento preventivo de los hoteles, que representa 4.3% de los ingresos.
- El incremento de 20 puntos base en las regalías de 7.3% de los ingresos se debe al aumento anual por contrato de las regalías de Westin Monterrey Valle y del JW Marriott Monterrey.
- En general, algunos de los costos y gastos han tenido una presión de precios a la alza y se han trabajado para crear eficiencias en conjunto con Aimbridge Latam, el operador hotelero; creando economías de escala con procesos y

tecnología utilizada a nivel global aplicandos al manejo de activos en Fibra Inn.

La contención del nivel del gasto total por servicios hoteleros ha mostrado un crecimiento en conjunto del 14.9% este 2T23 muy en línea con el crecimiento de ingresos de hospedaje de 14.3%.

El Ingreso Operativo Neto durante el 2T23 fue de Ps. 178.8 millones, comparado con Ps. 162.5 millones del 2T22, representando un crecimiento de 10.0%. El margen NOI fue de 32.4% vs. el 33.4% del 2T22.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 44.2 millones para el 2T23, que representaron un incremento de Ps. 11.3 millones vs. 2T22, cuando fueron Ps. 32.9 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 8.0% de los ingresos totales en este 2T23, 120 puntos base más altos que en el 2T22 cuando representaron 6.8%.

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

- Un incremento de Ps. 5.7 millones en los gastos corporativos de administración registrando Ps. 33.6 millones ó 20.4% de incremento vs. Ps. 27.9 millones del 2T22. Esto debido a: (i) la actualización de sueldos por inflación; (ii) a la estabilización de la plantilla laboral y (iii) por servicios de valuación de las propiedades .
- Un ligero incremento de Ps. 1.3 millones en los gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles; correspondientes a los honorarios de asset managment del Westin Monterrey Valle y del JW Marriott Monterrey.
- Un incremento de Ps. 1.2 millones en los costos de adquisición de negocios y gastos de organización, que fueron de Ps. 2.2 millones ó 119.4% de incremento vs. Ps. 1.0 millón del 2T22. Este gasto corresponde a la regularización de licencias ambientales de las propiedades.
- Un incremento de Ps. 1.1 millones en mantenimientos mayores no capitalizables en las propiedades, ya que se están autorizando proyectos que estaban rezagados en los hoteles. Este gasto registra Ps. 3.1 millones de gasto, que representa un aumento de Ps. 1.1 millones del 2T22.
- Un incremento en otros gastos (ingresos) que representaron Ps. 2.1 millones, para registrar Ps. 0.3 millones este 2T23. El año pasado se registraron ingresos por la actualización de impuestos por devoluciones de IVA correspondientes al hotel JW Marriott Monterrey.

Se registra un EBITDA de Ps. 134.6 millones en el 2T23, que representa un incremento de 3.8% o Ps. 5.0 millones comparado con Ps. 129.6 millones del 2T22. El margen de EBITDA de 24.4% fue 220 puntos base menor este 2T23, cuando en el 2T22 fue 26.6%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 139.9 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representa un incremento de 5.5% o Ps. 7.3 millones mas comparado con Ps. 132.7 millones del 2T22. El margen del EBITDA Ajustado de 25.4% fue 1.9 puntos porcentuales menor este 2T23, comparado con el 27.3% del 2T22.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fue Ps. 133.8 millones y representó un gasto mayor de Ps. 34.7 millones, 35.0% mas que el 2T22, cuando fue de Ps. 99.1 millones. Este incremento en gastos se debe principalmente a:

- Un incremento de Ps. 33.7 millones en la compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio derivado de la entrega de 5,892,390 CBFIs que fueron suscritos y entregados a los ejecutivos como se explica más adelante en este comunicado, dentro del apartado de la *Emisión de CBFIs*, la cual se realizó en este 2T23.
- Un decremento de Ps. 4.3 millones en la depreciación y amortización. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo– se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- No se registra deterioro de propiedades este 2T23, como sucedió en el 2T22 cuando se presentó un beneficio de Ps. 5.2 millones.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 0.7 millones, que representa un decremento de Ps. 29.7 millones menos que el 2T22, cuando se registraron Ps. 30.5 millones. El margen de EBIT fue de 0.1% del 2T23, comparado con el 6.3% del 2T22.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 69.3 millones en el 2T23, 31.7% menos que el gasto de Ps. 101.5 millones en el 2T22, resultando en:

- Ingresos por intereses por Ps. 18.3 millones, en línea con el mayor saldo promedio de los recursos en efectivo invertidos por la tesorería y la mejora progresiva de la tasa de rendimiento de las inversiones; los cuales representan un incremento de Ps. 13.6 millones o 285.9% que el 2T22.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 102.1 millones, monto igual que el registrado el mismo trimestre del año anterior. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,179.4 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 2T23 de Ps 822.5 millones (Ps. 830.8 millones antes de gastos amortizables); y

- El crédito de Banorte para financiar el IVA por recuperar del hotel Westin Monterrey Valle, por Ps. 77.4 millones. Este crédito fue liquidado el 26 de junio con recursos obtenidos en la suscripción de capital.

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 95.0% del total a tasa fija o cubierto con swaps de tasa de interés.

- Una ganancia cambiaria de Ps. 14.5 millones en el 2T23, comparados con los Ps. 4.1 millones de pérdida del 2T22, derivado de la apreciación del tipo de cambio por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.

La Pérdida Neta Consolidada en el 2T23 fue de Ps. 73.0 millones, que representa 2.8% o Ps. 2.0 millones mas que la pérdida alcanzada en el 2T22, la cual fue de Ps. 71.0 millones. El margen neto del 2T23 fue de 13.3% negativo vs el 14.6% negativo del 2T22.

Se registra una participación no controladora por Ps. 0.1 millones de utilidad, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 2T22 fue de Ps. 15.0 millones de pérdida.

En cuanto a las partidas del resultado integral se presentan:

- Ps. 2.3 millones negativos de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 2T23, comparado con la reserva presentada en el 2T22 por Ps. 25.0 millones positiva.

La Pérdida Integral fue de Ps. 75.3 millones, 63.7% mas que en el 2T22 cuando fue de Ps. 46.0 millones.

El FFO del 2T23 se presenta positivo registrando Ps. 54.3 millones, que representa un incremento de Ps. 18.5 millones comparados con Ps. 35.7 millones del 2T22. El margen FFO (o “FFO Yield”) fue de 9.8% durante este 2T23 vs. 7.3% del 2T22.

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			
	2T23	2T22	Var %
<i>(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)</i>			
FFO	54.3	36.9	47.0%
FFO por CBFi	0.0705	0.0733	-3.8%

*Cálculos por CBFi en base a 769,515,436 CBFis en el 2T23 y 503,623,046 CBFis en el 2T22 respectivamente, lo cuales son títulos con derecho a distribución.

Distribución a Tenedores

El 25 de julio de 2023, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la distribución en efectivo por Ps. 21.1 millones para los tenedores de CBFis. Esta distribución equivale a Ps. 0.0275 por CBFi basada en 769,515,436 CBFis en circulación al cierre del 2T23, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023.

El monto de la distribución autorizada para este 2T23 está al mismo nivel, que lo repartido en el 1T23 y 4T22. En el 2T22 no hubo pago de distribución.

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

Distribución a Tenedores				
	2T23		2T22	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0275	21.1	-	-
Distribución en efectivo	0.0275	21.1	-	-

*Cálculo por CBFi basado en 769,515,436 títulos para 2T23

Al 30 de junio de 2023, el valor de mercado la Compañía se ha revaluado un 138.6% versus el cierre del 2T22, alcanzando Ps. 4,409.3 millones, debido a una mayor demanda del CBFi y un incremento en el precio registrando Ps. 5.73 al 30 de junio de 2023 vs el Ps. 3.67 del año anterior. Como se ha comentado anteriormente, esto ha sido el resultado de la participación de nuevos inversionistas en Fibra Inn.

Valor de Mercado de Fibra Inn							
	Fondo de Recompra	CBFIs en circulación	Variación	CBFIs con Derecho	Precio CBFIs al cierre del trimestre	Market Cap	Revaluación de FINN vs. año anterior
Al Cierre 1T22	-	503,623,046	0.00%	503,623,046	3.70	1,863,405,270	-8.5%
Recompra Abr-Jun 2022	-						
CBFIs Cancelados	-						
Al Cierre 2T22	-	503,623,046	0.00%	503,623,046	3.67	1,848,296,579	-12.9%
Recompra Jul-Sep 2022	-						
CBFIs Cancelados	-						
Al Cierre 3T22	-	503,623,046	0.00%	503,623,046	3.50	1,762,680,661	-7.7%
Recompra Oct-Dic 2022	-						
CBFIs Cancelados	-						
Al Cierre 4T22	-	503,623,046	0.00%	503,623,046	5.88	2,961,303,510	87.3%
Recompra Ene-Mar 2023	-						
CBFIs Cancelados	-						
Al Cierre 1T2023	-	503,623,046	0.00%	503,623,046	5.97	3,006,629,585	61.4%
Recompra Abr-Jun 2023	-						
CBFIs Cancelados	-						
Al Cierre 2T2023	-	769,515,436	52.80%	769,515,436	5.73	4,409,323,448	138.6%

Emisión de CBFIs

El 27 de junio de 2023, la Compañía finiquitó la emisión de CBFIs, como sigue:

- La emisión de 260 millones de CBFIs suscritos de manera preferente para los tenedores de Fibra Inn realizada en dos rondas a un precio de Ps. 5.8
- La emisión de 15 millones de CBFIs destinados al esquema de incentivos a largo plazo para los ejecutivos de la Administración, el cual fue aprobado en la Asamblea Ordinaria el 30 de abril de 2021. El detalle del plan de incentivos y el contenido de esta aprobación puede consultarse en <https://fibrainn.mx/inversionistas/avisos-a-tenedores>. De este monto emitido, (i) 5,892,390 CBFIs fueron suscritos y entregados a los ejecutivos; y (ii) 9,107,610 CBFIs se conservan en la tesorería para su futura disposición.
- El 30 de junio de 2023 se pusieron en circulación 5,892,390 CBFIs que corresponden al cumplimiento del plan de compensación de empelados autorizado por la Asamblea de Tenedores. A la fecha de este reporte Fibra Inn tiene 769,515,436 CBFIs en circulación con derechos económicos.

Suscripción de CBFIs				
	Emitidos	Suscritos	No Suscritos	Total CBFIs
Saldo de CBFIs en periodo anterior	503,623,046	503,623,046	805,763,126	
Emisión de la Suscripción Preferente a Tenedores	260,000,000	260,000,000		
Emisión para Plan de Incentivos	15,000,000			
a. Incentivos entregados a empleados	5,892,390	5,892,390		
b. Incentivos en Tesorería	9,107,610		59,107,610	
Total de CBFIs emitidos	778,623,046	769,515,436	864,870,736	1,634,386,172

Fondo de Recompra

Al 30 de junio de 2023, la Compañía no tiene saldo de CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 769,515,436 CBFIs suscritos y en circulación después de haber llevado a cabo la suscripción, con un total de 1,634,386,172 títulos emitidos de FINN13.

Posición de CBFIs		
	Emitidos y Suscritos al 30 de junio de 2023	%
Fondo de Recompra	-	0.0%
Fideicomiso de Fundadores	5	0.00%
Público Inversionista	769,515,431	100%
Total en Circulación	769,515,436	100%
Total con Derecho a Distribución	769,515,436	

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de junio de 2023 dicha reserva sumaba Ps. 60.1 millones contra Ps. 78.9 millones al 31 de marzo de 2023. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 38.1 millones durante el 2T23 de los cuales Ps. 3.1 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de junio de 2023 se tenían Ps. 2,001.5 millones de efectivo, 2.2 veces más que los Ps. 613.9 millones que se tenían al finalizar el año 2022; este incremento corresponde a la recepción de recursos por la emisión de 260 millones de CBFIs derivados de la suscripción de capital.

La cartera de clientes registra Ps. 91.1 millones, mostrando un incremento de 56.0%, el cual correspondiente al incremento en la ocupación hotelera por la venta a crédito a los huéspedes.

Los pagos anticipados de Ps. 23.4 millones incrementaron un 10.5%, debido al pago de gastos por la operación, los cuales se van amortizando a lo largo del año.

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

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 135.8 millones al cierre de junio 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. 196.2 millones, con un ligero incremento de 4.4% vs. diciembre de 2022.

Se contabilizan Ps. 101.3 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales muestran un decremento de 3.6% 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. 145.2 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.

En el largo plazo, se registran obligaciones financieras por Ps. 3,179.4 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria (corto y largo plazo) concluye el 2T23 con un saldo de Ps. 822.5 millones, del cual 84.5% está cubierto con swaps de tasa (Ps. 830.8 millones antes de gastos amortizables). Prestamos bancarios se disminuyeron Ps. 149.7 millones por el pago de deuda adelantada liquidando el préstamo de la línea de crédito que se dispuso para financiar el IVA.

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

- (i) 79.4% (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) 5.5 % (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iii) 6.6 % (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iv) 1.0 % (BBVA) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 2.85%.
- (v) 2.7 % (Banorte) MXN a tasa fija de 9.73%.
- (vi) 1.5 % (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.73%.
- (vii) 1.0 % (Sabadell) USD a tasa fija de 5.77%
- (viii) 0.4 % (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un *spread* de 4.56%.
- (ix) 0.6 % (Sabadell) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.
- (x) 1.1 % (Banorte) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.40%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación así como la tasa de colocación de la Reapertura de FINN 18) fue de 9.55%. A la fecha del reporte, el rendimiento del Mbono a 5 años es de 9.27%. El 97.0% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 3.0% se tiene a tasa variable.

Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo FINN18 se reafirmaron en 'BBB+(mex)' por Fitch Ratings y HR A- por HR Ratings, ambas con perspectiva estable. Lo anterior por una mejor perspectiva por la recuperación en la ocupación, fortaleciendo los ingresos y el EBITDA y una continuación en la liquidez a corto plazo generada por la generación interna de efectivo, la venta de activos y la devolución de impuestos.

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 30 de junio de 2023</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.2%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	3.7 veces
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.5 veces
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	342%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	6.0%

Fibra Inn presenta 29.2% de endeudamiento al 30 de junio de 2023. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%.

El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 30 de junio de 2023 fue de 3.7 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Fibra Inn tenía una restricción en los trimestres anteriores para contratar financiamiento adicional hasta no alcanzar el nivel mínimo requerido de 1.5x en el índice de servicio de deuda. Al cierre de este 2T23 Fibra Inn cumple totalmente con estas razones financieras, estabilizando y excediendo su posición financiera.

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

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 30 de junio de 2023
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	822.5
Deuda Bursátil	3,179.4
Activos Totales	13,726.3
Índice de Endeudamiento	29.2%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	2,001.5
Iva por Recuperar	135.8
Utilidad Operativa	742.8
Líneas de Crédito	-
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>2,880.1</i>
Amortización de Intereses	365.3
Amortizaciones de Principal	40.1
Gastos de Capital	82.9
Gastos de Desarrollo	283.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>771.2</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	3.7 veces

Eventos Relevantes del Segundo Trimestre de 2023

1. Fibra Inn llevó a cabo una Suscripción de CBFIs

El 27 de junio de 2023, se concluyó la suscripción de CBFIs exclusiva para los Tenedores de Fibra Inn al emitir la cantidad máxima de títulos disponibles por 260 millones de CBFIs. Esta suscripción fue aprobada por la Asamblea de Tenedores el 27 de abril de 2023 y se realizó en dos rondas a un precio de Ps. 5.80 por CBFi. Esta suscripción tuvo una sobredemanda de 1.12 veces. Los recursos provenientes de esta operación serán utilizados en nuevas inversiones, fortalecer el balance y consolidar la estabilidad financiera de la Compañía.

2. Se llevó a cabo una Asamblea Ordinaria

El 27 de abril de 2023, Fibra Inn llevó a cabo una Asamblea Ordinaria de Tenedores a las 10.00am donde se aprobó la emisión de CBFIs por hasta 260 millones de CBFIs para ser suscritos de manera preferente. El 30 de junio de 2023 se publicó la mecánica y las fechas relevantes relacionadas a la suscripción, así como la propuesta de inversión y la aplicación de esos recursos.

3. Se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria Anual

El 27 de abril de 2023, Fibra Inn llevó a cabo la Asamblea Anual a las 10. 45 am en donde se expusieron los temas ordinarios de resultados del ejercicio 2022. El Comité Técnico integrado de la siguiente manera:

- Diego Andrés Cisneros, Presidente y Miembro Patrimonial del Fideicomiso de Fundadores (suplente: Carlos Alberto Rohm).
- Santiago Riveroll Mendoza, Miembro Patrimonial del Fideicomiso de Fundadores (suplente: Pablo Zaldivar Orue).
- Alejandro Wassiliu, Miembro Patrimonial Institucional (suplente: Edgar Patricio Sosa Silva).
- Óscar Eduardo Calvillo Amaya, Miembro de la Administración (suplente: Miguel Aliaga Gargollo).
- Lorena Margarita Cárdenas Costas, Miembro Independiente (sin suplente).
- Marcelo Zambrano Lozano, Miembro Independiente (sin suplente).
- Santiago Pinson Correa, Miembro Independiente (sin suplente).
- José María Garza Silva, Miembro Independiente (sin suplente).
- Adrián Enrique Garza de la Garza, Miembro Independiente (sin suplente).
- Abelardo Hernández Juliá, Miembro Independiente (sin suplente).

4. Se publicó la Convocatoria y el Contenido para la Asamblea Extraordinaria

El 27 de abril de 2023, Fibra Inn llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria a las 12.30pm en donde se propuso la constitución y facultades del Comité Ambiental, de Sustentabilidad y Gobernanza (ASG); así como el cambio de nombre del Fideicomiso de Fundadores a Fideicomiso Origen. Estas iniciativas no fueron aprobadas en virtud de que no se contó con el porcentaje de voto favorable requerido.

Información Relevante ASG del 2T23

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

- Se impartió capacitación desarrollada por el Pacto Mundial de las Naciones Unidas en materia de equidad de género para todos colaboradores.
- Se avanzó en la identificación de riesgos físicos y de transición apegándonos a las recomendaciones de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).
- Se divulgó información sobre el desempeño ASG del 2022 a través de la iniciativa del Cuestionario Homologado ASG para Emisoras de la Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos para el Retiro (Amafore).
- Fibra Inn publicó el Informe ASG del ejercicio 2022, el cual puede consultarse en: https://fibrainn.mx/assets/docs/informe-asg-2022-vf_64b21109c2fc0.pdf

Portafolio de Hoteles al 2T23

	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 30 de junio de 2023				6,048

Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 94.7 millones en el 2T23, 17.6% más que los Ps. 80.5 millones registrados en el 2T22. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 2T23 con Ps. 7.3 millones, comparado con Ps. 6.1 millones del 2T22.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	2T23	%	2T22	%
Ingresos	94.7	100.0%	80.5	100.0%
Costo de Ventas	61.6	65.1%	49.0	60.8%
Utilidad Bruta	33.1	34.9%	31.5	39.2%
Gastos de Operación	7.3	7.7%	6.2	7.6%
NOI	25.7	27.2%	25.4	31.5%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	16.6	17.5%	17.0	21.1%
Otros Gastos Indirectos	1.8	2.0%	2.3	2.8%
EBITDA	7.3	7.7%	6.1	7.6%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	7.3	7.7%	6.1	7.6%

Indicadores Operativos Hoteleros
a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	2T23	2T22	%
Número de hoteles *	33	33	
Ingresos por hospedaje	532.0	465.4	14.3%
Ocupación	62.8%	57.9%	4.9 pp
Tarifa	1,653.7	1,564.1	5.7%
RevPar	1,038.8	905.0	14.8%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
	2T23	2T22	Variación
	(33 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	532.0	465.4	14.3%
Ocupación	62.8%	57.9%	4.9 pp
Tarifa	1,653.7	1,564.1	5.7%
RevPAR	1,038.8	905.0	14.8%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 2T23 vs 2T22 toma en cuenta los 33 hoteles en operación, excluyendo dos hoteles cerrados en Coatzacoalcos y el Holiday Inn México Coyoacán.

Al 30 de junio 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
	2T23			2T22			
Servicio Limitado	69.3%	1,244.4	862.9	59.4%	1,167.4	693.7	24.4%
Servicio Selecto	67.4%	1,474.5	993.8	60.3%	1,391.7	839.0	18.5%
Servicio Completo	54.0%	2,104.3	1,135.4	52.5%	1,977.2	1,038.5	9.3%
Estancia Prolongada	84.2%	1,393.7	1,173.1	89.0%	1,173.4	1,043.9	12.4%
Total	62.8%	1,653.7	1,038.9	57.9%	1,564.1	904.9	14.8%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T23			2T22			
Norte	73.5%	1,506.2	1,107.7	68.3%	1,471.0	1,005.3	10.2%
Noreste	63.4%	2,034.4	1,290.4	62.8%	1,851.1	1,162.9	11.0%
Centro y Sur	50.8%	1,177.3	598.3	39.5%	1,138.8	449.9	33.0%
Oeste	68.4%	1,459.3	998.0	62.3%	1,251.2	779.4	28.1%
Total	62.8%	1,653.7	1,038.9	57.9%	1,564.1	904.9	14.8%

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
	2T23			2T22			
IHG Intercontinental Hotels Group	69.9%	1,519.9	1,062.3	64.3%	1,457.8	937.0	13.4%
Wyndham Hotel Group	65.5%	1,214.7	796.0	56.5%	1,132.8	639.8	24.4%
Hilton Worldwide	61.5%	1,358.2	836.0	57.9%	1,239.5	718.0	16.4%
Marriott International	54.3%	2,708.7	1,472.0	50.6%	2,560.2	1,296.6	13.5%
Marcas Locales	47.5%	1,217.8	579.0	47.4%	1,165.9	552.4	4.8%
Total	62.8%	1,653.7	1,038.9	57.9%	1,564.1	904.9	14.8%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	21%	27%
Noreste	13	2,377	39%	59%
Centro y Sur	10	1,893	31%	7%
Oeste	3	483	8%	7%
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%	50%
Servicio Completo	13	2,353	39%	41%
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%	99%
Grupo Presidente	1	150	2%	1%
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 30 de Junio de 2023 y 31 de Diciembre 2022
 Miles de pesos

	Al 30 de Junio de 2023	%	Al 31 de Diciembre de 2022	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,001,458	14.6%	613,927	4.9%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	91,125	0.7%	58,412	0.5%
Pagos anticipados	23,443	0.2%	21,223	0.2%
Activos disponibles para la venta	28,946	0.2%	28,946	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	135,768	1.0%	141,717	1.1%
Impuestos por recuperar y otros	27,391	0.2%	20,333	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	<u>2,308,131</u>	<u>16.8%</u>	<u>884,558</u>	<u>7.1%</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,179,160	81.4%	11,294,438	90.4%
Activo por derecho de uso, neto	8,641	0.1%	9,730	0.1%
Otras cuentas por cobrar a LP	19,408	0.1%	25,498	0.2%
Instrumentos financieros derivados	69,600	0.5%	83,841	0.7%
Efectivo restringido	96,924	0.7%	145,334	1.2%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	44,436	0.3%	49,706	0.4%
<i>Total del activo no circulante</i>	<u>11,418,169</u>	<u>83.2%</u>	<u>11,608,547</u>	<u>92.9%</u>
Total del activo	13,726,300	100%	12,493,105	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	196,187	4.3%	187,997	4.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	101,266	2.2%	105,016	2.2%
Porción circulante de la deuda bancaria	40,193	0.9%	48,805	1.0%
Acreedores diversos	8,463	0.2%	5,675	0.1%
Impuestos por pagar	35,609	0.8%	26,508	0.6%
Intereses por pagar	145,227	3.2%	151,235	3.2%
Pasivo por arrendamiento CP	3,784	0.1%	3,520	0.1%
Compensación a ejecutivos	9,677	0.2%	9,759	0.2%
Anticipos de clientes	3,019	0.1%	3,463	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<u>543,425</u>	<u>11.9%</u>	<u>541,978</u>	<u>11.5%</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,179,360	69.7%	3,177,132	67.7%
Deuda Bancaria	782,273	17.2%	923,361	19.7%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	37,376	0.8%	37,376	0.8%
Beneficios a los empleados	645	0.0%	645	0.0%
Impuesto a la utilidad diferido	7,886	0.2%	3,439	0.1%
Pasivo por arrendamiento LP	6,297	0.1%	7,653	0.2%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,700	0.1%	2,900	0.1%
Instrumentos financieros derivados	141	0.0%	378	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	<u>4,016,678</u>	<u>88.1%</u>	<u>4,152,884</u>	<u>88.5%</u>
Total del pasivo	4,560,103	100%	4,694,862	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	7,392,334	80.6%	5,909,890	75.8%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	41,013	0.4%	25,652	0.3%
Reserva para recompra de CBFIs	250,000	2.7%	250,000	3.2%
Superávit por revaluación de propiedades	3,477,329	37.9%	3,477,329	44.6%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financiero	31,697	0.3%	39,406	0.5%
Resultados acumulados	(3,271,787)	(35.7%)	(3,153,769)	(40.4%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	<u>7,920,586</u>	<u>86.4%</u>	<u>6,548,508</u>	<u>84.0%</u>
Participación no controladora	1,245,611	13.6%	1,249,735	16.0%
<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	<u>9,166,197</u>	<u>100%</u>	<u>7,798,243</u>	<u>100%</u>
Total del pasivo + capital	13,726,300	100%	12,493,105	100%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de abril de 2023 al 30 de Junio de 2023 y 2022 y el acumulado al 30 de junio de 2023 y 2022
 Miles de pesos

	2T23	%	2T22	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2023	%	Acumulado 2022	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	531,961	96.9%	465,433	95.8%	66,528	14.3%	1,047,234	96.9%	826,375	95.7%	220,859	26.7%
Arrendamiento de inmuebles	16,895	3.1%	20,154	4.2%	(3,259)	(16.2%)	33,603	3.1%	36,810	4.3%	(3,207)	(8.7%)
Total de ingresos	548,856	100%	485,587	100%	63,269	13.0%	1,080,837	100%	863,185	100%	217,652	25.2%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>												
Habitaciones	151,701	27.6%	128,260	26.4%	23,441	18.3%	294,152	27.2%	231,902	26.9%	62,250	26.8%
Administración	94,281	17.2%	84,290	17.4%	9,991	11.9%	187,718	17.4%	156,109	18.1%	31,609	20.2%
Publicidad y promoción	20,350	3.7%	19,447	4.0%	903	4.6%	40,667	3.8%	34,765	4.0%	5,902	17.0%
Energéticos	35,593	6.5%	34,028	7.0%	1,565	4.6%	66,602	6.2%	59,644	6.9%	6,958	11.7%
Mantenimiento preventivo	23,820	4.3%	18,758	3.9%	5,062	27.0%	46,715	4.3%	33,970	3.9%	12,745	37.5%
Regalías	40,004	7.3%	34,390	7.1%	5,614	16.3%	78,645	7.3%	60,716	7.0%	17,929	29.5%
<i>Total de costos y gastos por servicios hoteleros</i>	<i>365,749</i>	<i>66.6%</i>	<i>319,173</i>	<i>65.7%</i>	<i>46,576</i>	<i>14.6%</i>	<i>714,499</i>	<i>66.1%</i>	<i>577,106</i>	<i>66.9%</i>	<i>137,393</i>	<i>23.8%</i>
Utilidad bruta	183,107	33.4%	166,414	34.3%	16,693	10.0%	366,338	33.9%	286,079	33.1%	80,259	28.1%
<i>Otros costos y gastos:</i>												
Prediales	4,379	0.8%	3,112	0.6%	1,267	40.7%	8,536	0.8%	6,997	0.8%	1,539	22.0%
Seguros	2,433	0.4%	2,026	0.4%	407	20.1%	4,911	0.5%	4,043	0.5%	868	21.5%
Gastos corporativos de administración	33,558	6.1%	27,882	5.7%	5,676	20.4%	68,436	6.3%	56,300	6.5%	12,136	21.6%
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,538	0.5%	2,513	0.5%	25	1.0%	4,843	0.4%	4,976	0.6%	(133)	(2.7%)
Depreciación y amortización	96,736	17.6%	101,035	20.8%	(4,299)	(4.3%)	196,827	18.2%	206,129	23.9%	(9,302)	(4.5%)
(Utilidad) Pérdida contable por bajas de activos	62	0.0%	(8)	(0.0%)	70	N.A.	(241)	(0.0%)	(115)	(0.0%)	(126)	109.6%
(Superávit) Deterioro de propiedades, neto	-	0.0%	(5,245)	(1.1%)	5,245	(100.0%)	-	0.0%	(5,418)	(0.6%)	5,418	(100.0%)
Gastos preoperativos	-	0.0%	-	0.0%	-	0%	-	0.0%	2	0.0%	(2)	(100.0%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	3,136	0.6%	2,059	0.4%	1,077	52.3%	8,196	0.8%	3,336	4.0%	4,860	145.7%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	37,034	6.7%	3,321	0.7%	33,713	N.A.	40,104	3.7%	6,641	0.8%	33,463	N.A.
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	2,203	0.4%	1,004	0.2%	1,199	119.4%	2,717	0.3%	1,509	0.2%	1,208	80.1%
Otros (ingresos) gastos, neto	282	0.1%	(1,775)	(0.4%)	2,057	(115.9%)	126	0.0%	(3,068)	(0.4%)	3,194	(104.1%)
<i>Total de otros costos y gastos</i>	<i>182,361</i>	<i>33.2%</i>	<i>135,924</i>	<i>28.0%</i>	<i>46,437</i>	<i>34.2%</i>	<i>334,455</i>	<i>30.9%</i>	<i>281,332</i>	<i>32.6%</i>	<i>53,123</i>	<i>18.9%</i>
Utilidad de operación	746	0.1%	30,490	6.3%	(29,744)	(97.6%)	31,883	2.9%	4,747	0.5%	27,136	N.A.
Gastos por intereses	102,120	18.6%	102,147	21.0%	(27)	(0.0%)	205,881	19.0%	196,920	22.8%	8,961	4.6%
Ingresos por intereses	(18,349)	(3.3%)	(4,755)	(1.0%)	(13,594)	285.9%	(30,037)	(2.8%)	(7,567)	(0.9%)	(22,470)	296.9%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(14,481)	(2.6%)	4,125	0.8%	(18,606)	N.A.	(33,974)	(3.1%)	(8,643)	(1.0%)	(25,331)	293.1%
<i>Total de gastos financieros, neto</i>	<i>69,290</i>	<i>12.6%</i>	<i>101,517</i>	<i>20.9%</i>	<i>(32,227)</i>	<i>(31.7%)</i>	<i>141,870</i>	<i>13.1%</i>	<i>180,710</i>	<i>20.9%</i>	<i>(38,840)</i>	<i>(21.5%)</i>
Pérdida antes de impuestos	(68,544)	(12.5%)	(71,027)	(14.6%)	2,483	(3.5%)	(109,987)	(10.2%)	(175,963)	(20.4%)	65,976	(37.5%)
Impuestos a la utilidad	4,446	0.0	-	0.0%	4,446	100.0%	4,446	0.0	-	0.0%	4,446	100.0%
Pérdida neta consolidada	(72,990)	(13.3%)	(71,027)	(14.6%)	(1,963)	2.8%	(114,433)	(10.6%)	(175,963)	(20.4%)	61,530	(35.0%)
Participación no controladora	146	0.0%	(15,030)	(3.1%)	15,176	(101.0%)	3,585	0.3%	(26,251)	(3.0%)	29,836	(113.7%)
Participación controladora	(73,136)	(13.3%)	(55,997)	(11.5%)	(17,139)	30.6%	(118,018)	(10.9%)	(149,712)	(17.3%)	31,694	(21.2%)
<i>Partidas de resultado integral:</i>												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(2,320)	(0.4%)	25,011	5.2%	(27,331)	(109.3%)	(15,418)	(1.4%)	54,573	6.3%	(69,991)	(128.3%)
Pérdida integral	(75,310)	(13.7%)	(46,016)	(9.5%)	(29,294)	63.7%	(129,851)	(12.0%)	(121,390)	(14.1%)	(8,461)	7.0%
Participación no controladora de resultado integral	(1,160)	(0.2%)	12,506	2.6%	(13,666)	(109.3%)	(7,709)	(0.7%)	27,286	3.2%	(34,995)	(128.3%)
Participación controladora de resultado integral	(74,296)	(13.5%)	(43,492)	(9.0%)	(30,804)	70.8%	(125,727)	(11.6%)	(122,425)	(14.2%)	(3,302)	2.7%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de abril de 2023 al 30 de Junio de 2023 y 2022 y el acumulado al 30 de junio de 2023 y 2022

Miles de pesos

	2T23	%	2T22	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2023	%	Acumulado 2022	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	531,961	96.5%	465,433	95.6%	66,528	14.3%	1,047,234	96.5%	826,375	95.5%	220,859	26.7%
Arrendamiento de inmuebles	16,895	3.1%	20,154	4.1%	(3,259)	(16.2%)	33,603	3.1%	36,810	4.3%	(3,207)	(8.7%)
Fabrica de hoteles	2,491	0.5%	1,203	0.2%	1,288	107.1%	4,549	0.4%	2,434	0.3%	2,115	86.9%
Total de ingresos	551,347	100%	486,790	100%	64,557	13.3%	1,085,386	100%	865,619	100%	219,767	25.4%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>												
Habitaciones	151,701	27.5%	128,260	26.3%	23,441	18.3%	294,152	27.1%	231,902	26.8%	62,250	26.8%
Administración	94,281	17.1%	84,290	17.3%	9,991	11.9%	187,718	17.3%	156,109	18.0%	31,609	20.2%
Publicidad y promoción	20,350	3.7%	19,447	4.0%	903	4.6%	40,667	3.7%	34,765	4.0%	5,902	17.0%
Energéticos	35,593	6.5%	34,028	7.0%	1,565	4.6%	66,602	6.1%	59,644	6.9%	6,958	11.7%
Mantenimiento preventivo	23,820	4.3%	18,758	3.9%	5,062	27.0%	46,715	4.3%	33,970	3.9%	12,745	37.5%
Regalías	40,004	7.3%	34,390	7.1%	5,614	16.3%	78,645	7.2%	60,716	7.0%	17,929	29.5%
Prediales	4,379	0.8%	3,112	0.6%	1,267	40.7%	8,536	0.8%	6,997	0.8%	1,539	22.0%
Seguros	2,433	0.4%	2,026	0.4%	407	20.1%	4,911	0.5%	4,043	0.5%	868	21.5%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	372,561	67.6%	324,311	66.6%	48,250	14.9%	727,946	67.1%	588,146	67.9%	139,800	23.8%
NOI	178,786	32.4%	162,479	33.4%	16,307	10.0%	357,440	32.9%	277,473	32.1%	79,967	28.8%
<i>Otros costos y gastos:</i>												
Gastos corporativos de administración	33,558	6.1%	27,882	5.7%	5,676	20.4%	68,436	6.3%	56,300	6.5%	12,136	21.6%
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	5,029	0.9%	3,716	0.8%	1,313	35.3%	9,392	0.9%	7,410	0.9%	1,982	26.7%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	2,203	0.4%	1,004	0.2%	1,199	119.4%	2,717	0.3%	1,509	0.2%	1,208	80.1%
Mantenimientos mayores no capitalizables	3,136	0.6%	2,059	0.4%	1,077	52.3%	8,196	0.8%	3,336	0.4%	4,860	145.7%
Otros (ingresos) gastos, neto	282	0.1%	(1,775)	(0.4%)	2,057	(115.9%)	126	0.0%	(3,068)	(0.4%)	3,194	(104.1%)
Total de otros costos y gastos	44,208	8.0%	32,886	6.8%	11,322	34.4%	88,867	8.2%	65,487	7.6%	23,380	35.7%
EBITDA	134,578	24.4%	129,593	26.6%	4,985	3.8%	268,573	24.7%	211,986	24.5%	56,587	26.7%
<i>Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables</i>												
	5,339	1.0%	3,063	0.6%	2,276	74.3%	10,913	1.0%	4,845	0.6%	6,068	125.2%
EBITDA ajustado	139,917	25.4%	132,656	27.3%	7,261	5.5%	279,486	25.7%	216,831	25.0%	62,655	28.9%
Depreciación y amortización	96,736	17.5%	101,035	20.8%	(4,299)	(4.3%)	196,827	18.1%	206,129	23.8%	(9,302)	(4.5%)
(Utilidad) Pérdida contable por bajas de activos	62	0.0%	(8)	(0.0%)	70	N.A.	(241)	(0.0%)	(115)	(0.0%)	(126)	109.6%
(Superávit) Deterioro de propiedades, neto	-	0.0%	(5,245)	(1.1%)	5,245	(100.0%)	-	0.0%	(5,418)	(0.6%)	5,418	(100.0%)
Gastos preoperativos	-	0.0%	-	0.0%	-	0%	-	0.0%	2	0.0%	(2)	(100.0%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	37,034	6.7%	3,321	0.7%	33,713	N.A.	40,104	3.7%	6,641	0.8%	33,463	N.A.
Total de otros costos y gastos	133,832	24.3%	99,103	20.4%	34,729	35.0%	236,690	21.8%	207,239	23.9%	29,451	14.2%
Utilidad de operación	746	0.1%	30,490	6.3%	(29,744)	(97.6%)	31,883	2.9%	4,747	0.5%	27,136	N.A.
Gastos por intereses	102,120	18.5%	102,147	21.0%	(27)	(0.0%)	205,881	19.0%	196,920	22.7%	8,961	4.6%
Ingresos por intereses	(18,349)	(3.3%)	(4,755)	(1.0%)	(13,594)	285.9%	(30,037)	(2.8%)	(7,567)	(0.9%)	(22,470)	296.9%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(14,481)	(2.6%)	4,125	0.8%	(18,606)	N.A.	(33,974)	(3.1%)	(8,643)	(1.0%)	(25,331)	293.1%
Total de gastos financieros, neto	69,290	12.6%	101,517	20.9%	(32,227)	(31.7%)	141,870	13.1%	180,710	20.9%	(38,840)	(21.5%)
Pérdida antes de impuestos	(68,544)	(12.4%)	(71,027)	(14.6%)	2,483	(3.5%)	(109,987)	(10.1%)	(175,963)	(20.3%)	65,976	(37.5%)
Impuestos a la utilidad	4,446	0.8%	-	0.0%	4,446	100.0%	4,446	0.4%	-	0.0%	4,446	100.0%
Pérdida neta consolidada	(72,990)	(13.2%)	(71,027)	(14.6%)	(1,963)	2.8%	(114,433)	(10.5%)	(175,963)	(20.3%)	61,530	(35.0%)
Participación no controladora	146	0.0%	(15,030)	(3.1%)	15,176	(101.0%)	3,585	0.3%	(26,251)	(3.0%)	29,836	(113.7%)
Participación controladora	(73,136)	(13.3%)	(55,997)	(11.5%)	(17,139)	30.6%	(118,018)	(10.9%)	(149,712)	(17.3%)	31,694	(21.2%)
<i>Partidas de resultado integral:</i>												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	(2,320)	(0.4%)	25,011	5.1%	(27,331)	(109.3%)	(15,418)	(1.4%)	54,573	6.3%	(69,991)	(128.3%)
Pérdida integral	(75,310)	(13.7%)	(46,016)	(9.5%)	(29,294)	63.7%	(129,851)	(12.0%)	(121,390)	(14.0%)	(8,461)	7.0%
Participación no controladora de resultado integral	(1,160)	(0.2%)	12,506	2.6%	(13,666)	(109.3%)	(7,709)	(0.7%)	27,286	3.2%	(34,995)	(128.3%)
Participación controladora de resultado integral	(74,296)	(13.5%)	(43,492)	(8.9%)	(30,804)	70.8%	(125,727)	(11.6%)	(122,425)	(14.1%)	(3,302)	2.7%
FFO	54,263	9.8%	35,722	7.3%	18,540	51.9%	99,688	9.2%	30,077	3.5%	69,611	231.4%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Al 30 de Junio de 2023 y 31 de Diciembre 2022
 Miles de pesos

<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Participación Controladora</i>	<i>Participación no controladora</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5,932,847	11,069	250,000	3,007,164	10,312	(3,006,580)	6,204,812	1,202,818	7,407,630
Reembolso a tenedores de CBFIs	(21,578)					(21,578)		(21,578)	
Cancelación de fondo de recompra			(250,000)		250,000	-		-	
Reserva para la recompra de CBFIs			250,000		(250,000)	-		-	
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrim	(1,379)	14,583			-	13,204		13,204	
Resultado integral				470,165	29,094	(147,189)	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 emitido</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Participación Controladora</i>	<i>Participación no controladora</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	
Saldos al 31 de diciembre de 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 CBFIs	(42,703)					(42,703)		(42,703)	
Aportaciones de nuevos socios	1,501,283					1,501,283		1,501,283	
Cancelación de fondo de recompra			(250,000)		250,000	-		-	
Reserva para la recompra de CBFIs			250,000		(250,000)	-		-	
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrim	23,864	15,361			-	39,225		39,225	
Resultado integral				-	(7,709)	(125,727)	(4,124)	(129,851)	
Saldos al 30 de junio de 2023	7,392,334	41,013	250,000	3,477,329	31,697	(3,271,787)	7,920,586	1,245,611	9,166,197

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

	2023	2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos	(109,987)	(175,963)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	196,827	206,129
Utilidad contable por bajas de activo fijo	(241)	(115)
(Superávit) Deterioro de propiedades	-	(5,418)
Estimación de deterioro de activos financieros	-	(2,163)
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	3,667	2,755
Intereses de deuda	202,214	194,181
Intereses ganados	(30,037)	(7,567)
Porción Inefectiva de instrumentos financieros derivados	-	(16)
Fluctuación cambiaria no realizada	(38,510)	(6,009)
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ 's	40,104	6,641
	<u>264,037</u>	<u>212,455</u>
Cientes y otras cuentas por cobrar	(33,681)	(8,006)
Partes relacionadas, neto	(7,865)	(4,428)
Pagos anticipados	(2,220)	(5,338)
Impuestos por recuperar	5,949	14,665
Proveedores y otras cuentas por pagar	15,839	12,218
Impuestos por pagar	9,101	(11,065)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	251,160	210,501
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(48,274)	(12,253)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	358	122
Adquisición de activos intangibles	(416)	(1,149)
Intereses cobrados	30,037	7,567
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(18,295)	(5,713)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	-	88,509
Préstamos bancarios pagados	(112,195)	-
Efectivo restringido	48,410	(5,976)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	13,255	(4,161)
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	1,501,283	-
Intereses pagados	(218,526)	(191,753)
Pago de pasivos por arrendamiento	(2,277)	(2,084)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(42,703)	-
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(32,634)	236
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	1,154,613	(115,229)
Incremento de efectivo del periodo	1,387,478	89,559
Efectivo al inicio del periodo	612,664	304,600
Efectivo al final del periodo	2,000,142	394,159