

## Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2021

Monterrey, México, 28 de julio de 2021- 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 2021 (2T21). 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 2T21:

- Fibra Inn es **propietaria de 39 hoteles con 6,641 cuartos**. Además, participa en una inversión en 2 desarrollos de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 426 cuartos.
- Fibra Inn mantuvo durante el trimestre **34 hoteles en operación y 5 cerrados**. La generación de ingresos con NOI positivo provino de las propiedades ubicadas en la zona noreste (64%) y norte (36%) del país.
- Los **Ingresos hoteleros** mensuales del 2T muestran la tendencia positiva de recuperación, ya que registraron Ps. 78.3 millones en abril, Ps. 93.4 millones en mayo, Ps. 101.2 millones en junio, para un total de ingresos hoteleros de Ps. 272.9 millones en el 2T21, creciendo 50.7% vs. el 1T21 y 440.7% vs. el 2T20.
- La generación de **NOI Total<sup>1</sup>** en abril fue de Ps. 15.5 millones, en mayo de Ps. 17.3 millones y en junio fue de Ps. 24.0 millones, para un total de Ps. 56.8 millones en el 2T21, que muestra una mejora de 2.8 veces vs. los Ps. 13.7 millones del 1T21 y un incremento de 169.4% vs. Ps. (82.0) millones del 2T20.

Fibra Inn 2T21	
<b>Capital</b>	
BMV: FINN13	
2T21 Distribución por CBFi	0.0000
Distribución por CBFi (U12m)	0.0000
Dividend Yield (U12m)	0.0%
Precio por CBFi (30 Jun 2021):	4.21
CBFIs Fondo de Recompra:	223,900
Float:	86.5%
Valor de mercado (Ps. millones)	2,120.3
Activos Totales	10,033.6
<b>Deuda</b>	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93%
	2 Feb 2028
Costo Deuda Prom Ponderado:	9.67%
LTV:	39.5%
Fitch:	A(mex)
HR Ratings:	A+
<b>2T21 Highlights</b>	
Número de hoteles	39
Número de habitaciones	6,641
Ocupación (VT)	40.6%
Tarifa (VT) Ps.	1,288.3
RevPar (VT) Ps.	523.0
<b>Fábrica de Hoteles</b>	
Número de propiedades	2
Número de habitaciones	426



- **EBITDA Ajustado**<sup>2</sup>: registró Ps. 47.8 millones, un incremento de 145.2% comparado con los Ps. (105.7) millones del 2T20.
- **FFO**<sup>3</sup> fue de Ps. (46.2) millones, dicho cálculo histórico de Fibra Inn corresponde exactamente al cálculo del FFO que propone la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA) como una adopción voluntaria al cálculo de métricas financieras.
- **AFFO** fue Ps. (56.0) millones, por lo que no habrá Distribución a Tenedores.

<sup>1</sup> NOI Total incluye un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros. El segundo corresponde a los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles.

<sup>2</sup> El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario.

<sup>3</sup> FFO Ajustado está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria menos reserva de Capex de mantenimiento.

*Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “Continuamos este 2021 con la expectativa de una recuperación lenta y paulatina para Fibra Inn en este entorno económico impactado por la pandemia. Aún y cuando la variante delta está activa en nuestro país, la ocupación hotelera sigue creciendo en nuestros hoteles y asumimos que la mayoría de nuestros huéspedes se han vacunado. Estamos atentos a esta tercera ola de contagio, que no obstante su severidad, podría no ser tan devastadora económicamente como el año pasado. La ocupación hotelera promedio del portafolio superó el punto de equilibrio operativo del 26% en enero de este año y nos estamos aproximando al punto de equilibrio financiero del 48%. Concluiremos el mes de julio con alrededor del 47% de ocupación. Seguimos muy cautelosos del manejo de efectivo para afrontar cada uno de nuestros compromisos. La desinversión del hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma nos permite mantener un nivel muy sano de efectivo para solventar nuestras obligaciones durante el segundo semestre del año con suficiente holgura. Concluiremos el mes de julio con un efectivo disponible de más de Ps. 400 millones.”*

*“Por otro lado, la adquisición de Grupo Hotelero Prisma por parte de Aimbridge Hospitality es una transacción estratégica que añade gran valor a la Compañía, pues con esta operación se elimina el riesgo del conflicto de interés, ya que anteriormente era parte relacionada de Fibra Inn. Además, se esperan eficiencias futuras en la operación por las economías de escala y las prácticas de excelencia de este operador global independiente.”*

*“En temas ambientales, de seguridad y de gobierno corporativo, el Comité Técnico aprobó recientemente el Comité ASG en donde se definirán las estrategias de sustentabilidad y se dará seguimiento a estos temas con un enfoque de mejora continua.”, añadió el Ing. Calvillo.*


**Resultados del Segundo Trimestre de 2021**

	Cifras Relevantes					
	2T21		2T20		Var	
Ingresos por hospedaje	272.9	97.6%	50.5	91.2%	440.7%	
Ingresos por arrendamiento	6.8	2.4%	4.9	8.8%	40.9%	
Ingresos de la Fibra	279.7	100.0%	55.3	100.0%	405.6%	
NOI Total	56.8	20.1%	82.0	-137.5%	169.4%	
EBITDA Ajustado	47.8	17.1%	105.7	-191.0%	145.2%	
FFO	-	46.2	-16.5%	184.8	-334.1%	75.0%
<b>Hoteles y Cuartos</b>						
Hoteles en operación	39		38		1	
Terrenos	1		1		0	
Propiedades al cierre del periodo	40		39		1	
Presencia (estados)	13		13		0	
Total de cuartos	6,641		6,391		250	

**Nota Importante**

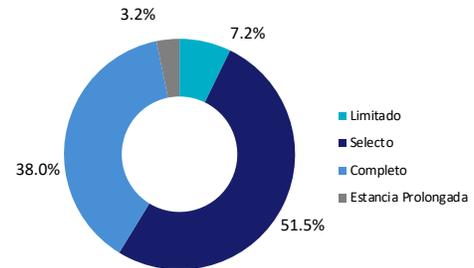
Los resultados de este reporte trimestral del 2T21 muestran el impacto en la ocupación hotelera derivado del cierre temporal en ciertos sectores de la actividad económica derivado de la declaración de pandemia por el COVID-19. Paulatinamente se ha visto una recuperación por la reapertura parcial desde el 3T20. La operación de los hoteles en Fibra Inn es con estricto apego a las medidas sanitarias, manteniendo una apertura limitada en cuanto a la ocupación, uso de áreas comunes y alimentos y bebidas. De un total de 39 hoteles del portafolio, 34 están en operación y cinco continúan cerrados todavía. El criterio de evaluación para el cierre temporal de operaciones en 2020 fue el nivel de ocupación antes de la declaración de la pandemia y su contribución al NOI de Fibra Inn en los últimos 12 meses.

El portafolio de hoteles al cierre del 2T21 se compone de 39 propiedades: 7 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte 34 hoteles están en operación y 5 continúan cerrados. Estos últimos son:

- (i) Una propiedad que cerró definitivamente en Coatzacoalcos y que anteriormente operaba con la franquicia de Fairfield Inn & Suites by Marriott.
- (ii) Tres propiedades que continúan cerradas hasta nuevo aviso: Wyndham Garden en Celaya, Irapuato y Silao; y
- (iii) El hotel Holiday Inn Coyoacán que presenta daños relacionados al sismo de septiembre de 2017, los cuales se acentuaron con el ocurrido el 23 de junio de 2020. Se aprovechará este periodo de bajos ingresos para llevar a cabo una reparación mayor con los recursos provenientes de la indemnización del seguro correspondiente.



Ingresos Totales por Segmento				
	2T21	%	2T20	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	20.2	7.2%	1.4	2.5%
Servicio Selecto	144.1	51.5%	33.1	59.8%
Servicio Completo	106.4	38.0%	16.6	30.1%
Estancia Prolongada	9.0	3.2%	4.2	7.6%
<b>Total</b>	<b>279.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>55.3</b>	<b>100.0%</b>



Los ingresos totales en el 2T21 fueron de Ps. 279.7 millones y mostraron un incremento de 405.6% o Ps. 224.4 millones comparado con el 2T20. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 272.9 millones son ingresos por hospedaje generados de las 34 propiedades que operaron este 2T21 y que muestran un incremento del 440.7% comparado con el 2T20. Esto refleja el efecto de la pandemia del COVID-19 en su totalidad, la cual impactó de lleno en el 2T del año pasado, cuando la ocupación hotelera cayó a 16.7% por el cierre de la actividad económica y un año después, con la apertura de negocios, ha subido paulatinamente a 40.6%. En este 2T21 se registró un incremento de tarifa de 9.7% para alcanzar Ps. 1,288.3, el cual refleja un nivel de tarifa promedio más eficiente por la entrada de los hoteles de lujo y *upper upscale* al portafolio de Fibra Inn; así como la exclusión de los hoteles de servicio limitado que no han operado en el Bajío por la pandemia. El RevPar fue de Ps. 523.0 con un incremento de 167.2%.
- Ps. 6.8 millones de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales, que presentaron un aumento del 40.9% comparados con los Ps. 4.9 millones del 2T20.

Información Mensual de Tendencia												
(Ps. millones, excepto Ocupación)	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21
Ocupación	17.1%	21.3%	25.7%	28.6%	26.6%	24.8%	24.6%	28.3%	35.0%	36.9%	40.1%	44.1%
Ingresos por hospedaje	35.4	42.1	50.9	62.9	55.4	51.4	50.8	54.4	75.9	78.3	93.4	101.2
Ingresos por arrendamiento	2.7	3.2	3.2	3.8	3.4	-20.6	1.6	1.6	1.7	1.6	2.1	3.2
Ingresos totales	38.1	45.2	54.1	66.7	58.9	30.8	52.4	56.0	77.6	79.9	95.5	104.4
NOI total	-22.2	-6.0	3.7	10.7	9.2	-21.3	-2.9	3.2	13.4	15.5	17.3	24.0

La Compañía continúa con una tendencia positiva en la recuperación de los niveles de ocupación. La ocupación de punto de equilibrio operativo de 26% se alcanzó a principios de este año y en breve se alcanzará el punto de equilibrio financiero de 48%. Se espera concluir el mes de julio 2021 con 47% de ocupación, el cual mostrará una ligera baja esperada durante la estacionalidad de los meses de verano, recuperándose a partir de septiembre próximo.

Durante el 2T21, el total de gastos de operación fue de Ps. 222.7 millones; es decir 59.0% más o Ps. 82.7 millones más que los Ps. 140.0 millones del 2T20. Los gastos de operación como porcentaje de los ingresos de este 2T21 fueron 79.6%, mejorando el 93.5% del 1T21 e incluso reflejando mayores eficiencias antes de la declaratoria de pandemia, cuando en el 1T20 fue de 80.3%. En adelante, se esperan mayores eficiencias debido a la adquisición del



operador hotelero por parte de Aimbridge Hospitality, lo cual impactará de manera definitiva por las economías de escala que se logren de las negociaciones de este jugador de alcance global.

La Compañía continúa vigilando detalladamente los gastos hoteleros y corporativos, adaptándose con flexibilidad a los niveles más eficientes, en relación a la ocupación de crecimiento paulatino.

Durante el 2T21 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, fue de Ps. 57.1 millones, el cual representa un incremento de 167.4% comparado con la pérdida de Ps. 84.7 millones del 2T20. El margen NOI Hotelero fue positivo de 20.4% comparado con el margen negativo de 153.0% alcanzado durante el 2T20.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 2T21 se registró un ingreso de Ps. 2.5 millones correspondiente al honorario de *asset management* por la administración de los hoteles The Westin y JW Marriott Monterrey Valle y al último pago por la gestión de desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle. Se presenta un gasto de Ps. 2.7 millones relativo a la nómina del equipo de fábrica de hoteles. En el 2T21 se presenta un NOI de otros negocios de Ps. (0.2) millones, por lo que mostró un decremento del 108.4% vs. el año anterior.

Derivado de ello, el Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 2T21 fue de Ps. 56.8 millones, que representa un incremento de 169.4% vs. la pérdida de Ps. 82.0 millones del 2T20. El margen NOI total fue de 20.1% vs. el 137.2% negativo del 2T20.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 11.1 millones para el 2T21, que representaron un decremento de Ps. 13.1 millones o 54.2% menos que el año anterior, cuando fueron Ps. 24.2 millones. Esta disminución de gastos se debe a:

- Se registra un incremento en otros ingresos por Ps. 18.8 millones, cuando el 2T20 fue de Ps. 1.0 millones. Esto se debió a que en el trimestre se recibió el “*key money*” de Marriott International, Inc. por seleccionar la marca JW Marriott y la actualización de impuestos por devolución de IVA.
- Un decremento de Ps. 0.7 millones en el capex de mantenimiento en las propiedades, el cual fue de Ps. 1.0 millones comparado vs. el 2T20, cuando fue de Ps. 1.7 millones.
- Los gastos corporativos de administración: (i) los relativos a los gastos corporativos de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles disminuyeron Ps. 0.4 millones, que anteriormente estaban contabilizados en gastos de otros negocios; y (ii) los relativos a la Fibra incrementaron Ps. 4.6 millones debido a la provisión de bonos de corto plazo para ejecutivos y liquidación de personal. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.86% como porcentaje de los activos fijos de Fibra Inn, indicador que se ubica por debajo de los niveles promedio de las Fibras en México y los REITs en Estados Unidos, siendo los más eficientes los que oscilan entre un 0.7% y 0.9% pero con activos sustancialmente superiores a los de Fibra Inn. Además de la eficiencia en recorte de gastos que se muestra, es importante resaltar el beneficio que Fibra Inn tiene por ser una fibra internalizada.
- Lo anterior compensado con un incremento de Ps. 2.2 millones en los gastos de adquisición y organización, equivalentes a un gasto mínimo de Ps. 1.0 millón.



Se registra un EBITDA de Ps. 45.8 millones en el 2T21, que representa un incremento de 143.1% comparado con Ps. 106.2 millones negativos del 2T20. El margen de EBITDA fue de 16.4% este 2T21.

El EBITDA Ajustado de Ps. 47.8 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario y representa un incremento de 145.2% comparado con los Ps. 105.7 millones de pérdida del 2T20. El margen del EBITDA Ajustado fue de 17.1% este 2T21.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fueron Ps. 137.1 millones para el 2T21, que representaron un decremento de Ps. 15.4 millones o 10.1% menos que el año anterior, cuando fueron Ps. 152.5 millones. Esta disminución se debe principalmente a:

- Un decremento de Ps. 41.7 millones en el deterioro de propiedades, ya que se registraron Ps. 16.4 millones correspondientes a la diferencia del precio de venta del hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autonoma, menos sus costos de salida comparado con su valor en libros. El año anterior se contabilizan Ps. 58.1 millones, que corresponden a los hoteles vendidos Wyndham Garden León y Aloft Guadalajara.
- Una disminución de Ps. 3.8 millones en la estimación de deterioro de los activos financieros, al registrar un ingreso por Ps. 2.2 millones comparado con un gasto Ps. 1.6 millones en el 2T20, que refleja la norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en la hoja del balance general.
- Una disminución de Ps. 1.9 millones en gastos preoperativos debido a Ps. 9.0 millones derivados de la apertura del hotel JW Marriott Monterrey Valle el 3 de mayo del 2021.

Lo anterior compensado por:

- Un incremento de Ps. 22.9 millones en el resultado contable por la baja de activos fijos, registrando este 2T21 un gasto de Ps. 23.5 millones, comparado con el gasto de Ps. 0.5 millones del 2T20.
- Un aumento de Ps. 5.7 millones en la depreciación de activo fijo, que representó Ps. 87.1 millones, debido a la contabilización de la depreciación del Westin Monterrey Valle, que el año anterior no existía. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- Un incremento de Ps. 3.3 millones en la compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio correspondientes a la provisión de bonos de largo plazo, autorizado en la Asamblea de Tenedores del 30 de abril de 2021.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 91.4 millones, Ps. 167.3 millones menos pérdida que el 2T20 cuando se registraron Ps. 258.7 millones de pérdida.

- Los gastos por intereses fueron Ps. 97.8 millones en este 2T21, comparados con los gastos de Ps. 82.7 millones del 2T20. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,170.4 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), el crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente y el crédito de IVA que se contrataron



en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 2T21 de Ps. 765.7 millones (Ps. 775.3 millones antes de gastos amortizables.) en deuda bancaria a largo plazo. Durante el periodo, el 4% de los ingresos y gastos financieros se capitalizó en las inversiones que se encuentran actualmente en proceso, conforme a IFRS 23; en el 2T20 se capitalizó el 17%.

- Fibra Inn tuvo Ps. 6.2 millones menos ingresos por intereses, totalizando Ps. 0.8 millones este 2T21, comparados con los Ps. 7.0 millones del 2T20. Este decremento se debe a un 51.2% menos de recursos en efectivo invertidos en la tesorería por haber tenido menos ingresos, además de que se utilizaron recursos para el pago de intereses de pasivos bursátiles y capital de trabajo.
- Se presenta una ganancia cambiaria por Ps. 3.1 millones, comparados con la pérdida de Ps. 3.5 millones del 2T20, derivado de los movimientos del tipo de cambio y su impacto sobre la posición de dólares de la tesorería.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 93.9 millones en el 2T21, 18.7% mayor que el gasto de Ps. 79.1 millones en el 2T20.

La pérdida neta en el 2T21 fue de Ps. 185.3 millones, que representa Ps. 152.0 millones menos de pérdida que Ps. 337.3 millones del 2T20.

Se registra una participación no controladora de Ps. 24.1 millones de pérdida correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, la cual es Ps. 0.7 millones mayor que Ps. 23.4 millones del registrado en el 2T20.

Se presentan Ps. 2.0 millones por la reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados. Por lo que la pérdida integral fue de Ps. 183.3 millones, lo que significa Ps. 183.6 millones menos de pérdida que el 2T20.

El FFO en el 2T21 fue de Ps. 46.2 millones negativo que representó un mayor flujo de 75.0% comparado con los Ps. 184.8 millones negativos del 2T20. 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.

El FFO Ajustado en el 2T21 fue de Ps. (56.0) millones, cuando el 2T20 fue de Ps. (186.8) millones.

Conciliación del FFO y AFFO			
	2T21	2T20	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	-46.2	-184.8	-75.0%
(-) Capex de mantenimiento	9.8	1.9	405.5%
FFO Ajustado	-56.0	-186.8	-70.0%
FFO por CBFi	-0.0917	-0.3713	-75.3%
FFO Ajustado por CBFi	-0.1111	-0.3752	-70.4%



\*Cálculos por CBFi en base a 503,623,046 títulos para 2T21 y 492,396,126 títulos para 2T20, que son los CBFIs que hubieran tenido derecho a distribución.

### Fondo de Recompra

Recompra y Cancelación de CBFIs				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFIs en circulación	Disminución de CBFIs en circulación
Al cierre 2T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	0.0%
Recompra Jul-Sep 2020	-			
CBFIs Cancelados	-			
Al Cierre 3T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	0.0%
Recompra Oct-Dic 2020	-			
CBFIs Cancelados	5,200,162			
Al Cierre 4T20	223,900	0.0%	492,620,026	-1.0%
Recompra Ene-Mar 2020	-			
CBFIs Cancelados	-			
Pagos Internalización			11,226,920	
Al Cierre 1T21	223,900	0.0%	503,846,946	2.3%
Recompra Ene-Mar 2020	-			
CBFIs Cancelados	-			
Al Cierre 2T21	223,900	0.0%	503,846,946	0.0%

Se tienen en proceso de cancelación los siguientes títulos:

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

Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 30 de junio de 2021	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	223,900	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.4%		
Público Inversionista	435,928,891	86.5%		
Total en Circulación	503,846,946	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	503,623,046			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			2,773,080	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		858,536,206	
Total CBFIs	503,846,946		858,536,206	1,362,383,152

Debido a los resultados del 2T21 derivados de la pandemia del COVID-19, así como la prioridad de preservar la liquidez del Fideicomiso, no habrá pago de distribución a tenedores para este 2T21.



### **Uso de la Reserva para Gastos de Capital**

En condiciones normales, la reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de junio de 2021 dicha reserva sumaba Ps. 15.8 millones contra Ps. 9.9 millones al 31 de marzo de 2021. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 3.8 millones durante el 2T21, de los cuales Ps. 1.0 millón se reporta en el estado de resultados.

### **Balance General**

Al 30 de junio de 2021 se tenía Ps. 178.9 millones de efectivo. La disminución de efectivo de Ps. 123.7 millones o 40.9% comparada al 31 de diciembre de 2020 es debido a un menor ingreso, al pago de pasivos por obligaciones de deuda, capital de trabajo, así como la construcción del desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, el cual es financiado por medio de un crédito bancario otorgado por BBVA directamente en el fideicomiso propietario y en el cual Fibra Inn participa al 50%.

La cartera de clientes registra un incremento del 279.5% o Ps. 54.7 millones, para ubicarse en Ps. 74.2 millones debido a saldos de tarjetas de crédito, clientes corporativos y a la reclasificación de las cuentas por cobrar de partes relacionadas que a partir del 1 de junio se consideran en el rubro de clientes, fecha en la cual se llevó a cabo la venta del operador hotelero a Aimbridge Hospitality. Se registran Ps. 318.8 millones de activos disponibles para su venta relacionados principalmente con el hotel Holiday Inn Guadalajara Autónoma.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 182.9 millones al cierre de junio de 2021, comparado con los Ps. 323.4 millones al cierre de diciembre de 2020. El decremento de 43.5% se debe a los pagos que hemos recibido por parte de la autoridad fiscal correspondiente al IVA y su respectiva actualización. Se continúa con el trámite de devolución de IVA restante.

En el pasivo circulante, se presenta un incremento de 38.0% en la cuenta de proveedores registrando Ps. 176.2 millones, el incremento de Ps. 48.5 millones vs el monto al cierre del 2020 se debe a varios factores: (i) el incremento de los fondos de garantía a los proveedores por la construcción del JW Marriott Monterrey Valle; (ii) la provisión de costos de salida de la venta del hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma; (iii) los pasivos con el operador hotelero que, derivado de la adquisición de Grupo Hotelero Prisma por Aimbridge Hospitality, actualmente se registran como pasivos con proveedores y que anteriormente eran pasivos con partes relacionadas; y (iv) en menor medida, el diferimiento del pago a proveedores acordados, pues se continúa con la cautela en el manejo del flujo de efectivo.

El pasado 11 de agosto de 2020 se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional -hasta Ps. 315 millones en el Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle y hasta Ps. 400 millones en Fibra Inn, destinados a cubrir necesidades de capital de trabajo, cumplimiento de obligaciones financieras y otros fines de corto plazo; esta dispensa permite a Fibra Inn gestionar los recursos que requiere para el cumplimiento puntual de sus obligaciones y mantener la liquidez adecuada para su operación.



Se registran intereses por pagar por Ps. 142.0 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses por Ps. 160.6 millones de la deuda bursátil FINN18 se realizará en agosto del 2021 y concluiremos el mes de julio con un efectivo disponible de más de Ps. 400 millones.

En el largo plazo, al 30 de junio de 2021 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,170.4 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 a largo plazo concluye el 2T21 con un saldo de Ps. 765.7 millones, el cual está cubierto con swaps de tasa al 100% (Ps. 775.3 millones antes de gastos amortizables). Durante el 2T20 se hicieron disposiciones del financiamiento de largo plazo contratado con BBVA para continuar con la construcción del JW Marriott Monterrey Valle. Durante el 2T21 se liquidó en su totalidad el crédito para financiar el IVA del desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, derivado de la devolución recibida por parte de la autoridad fiscal correspondiente.

Al 30 de junio de 2021 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 80.4% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 7.0% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 7.5% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.65%.
- (iv) 2.5% (Banorte) a tasa fija de 9.31%.
- (v) 1.4% (Sabadell) a tasa fija de 9.31%.
- (vi) 1.2% (Sabadell) a tasa fija de 5.37%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.67%, 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 9.46%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran en el balance Ps. 12.5 millones correspondiente a la valuación de instrumentos financieros derivados referentes a los créditos contratados de largo plazo con BBVA Bancomer a partir de enero 2020 para financiar la construcción del proyecto. Estos fueron:

- (i) El primero es un crédito simple por hasta Ps. 140 millones con vigencia a 10 años y una tasa de interés pactada a TIIE a 91 días más 2.4 pp, destinado a financiar el IVA pagado en el desarrollo del hotel. Este crédito fue liquidado en su totalidad.
- (ii) El segundo es un crédito simple con garantía hipotecaria por hasta Ps. 612 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés TIIE a 28 días más 285 puntos base, destinado a financiar la etapa final de construcción y equipamiento del hotel. En este se estipuló que en enero de 2021, Ps. 280 millones se conviertan a dólares a un tipo de cambio de Ps.19.84 y devenguen intereses a una tasa Libor 3 meses más 300 puntos base, la cual fue cubierta al 100% con swaps a tasa fija de 1.70% para una tasa total de 4.70% (la conversión a dólares se encuentra actualmente en proceso de formalización y se prevé que se concrete durante el 3T21). El 7 de febrero de 2020, se



contrataron swaps de tasa de interés para cubrir la totalidad del crédito por hasta Ps. 560 millones, tanto la parte en pesos como la futura conversión a dólares.

Se mantienen las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo sin cambio. Estas son las emitidas el 31 de agosto de 2020 en 'A(mex)' y para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN18 y en 'A(mex)' por parte Fitch Ratings. De igual forma, se mantienen las emitidas el 28 de septiembre de 2020 por HR Ratings en HR A+ y HR2, respectivamente. Estas calificaciones de deuda reflejan el impacto prolongado de la pandemia de covid-19 sobre la operación del negocio de Fibra Inn y sus estimados de operación.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 al 30 de junio de 2021 se presenta como sigue:

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 30 de junio de 2021
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	39.5%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.8
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5 -	0.1
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	268%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	7.6%

Fibra Inn presenta 39.5% de endeudamiento al 30 de junio de 2021. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 30 de junio de 2021 fue de 1.8 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Fibra Inn cuenta con una dispensa otorgada por la Asamblea de Tenedores de FINN18 el 11 de agosto de 2020 para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal con el objetivo de adquirir deuda adicional como se comentó en su momento.

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



Indíces de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de junio de 2021
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	765.7
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	10,033.6
<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>39.5%</b>
<b>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda</b>	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	178.9
Iva por Recuperar	182.9
Utilidad Operativa	341.9
Líneas de Crédito	34.1
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>737.8</i>
Amortización de Intereses	370.6
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	12.0
Gastos de Desarrollo	28.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>410.6</i>
<b>Índice Cobertura de Servicio Deuda</b>	<b>1.8 veces</b>

## Eventos Relevantes del 2T21

### 1. Asamblea Anual de Tenedores de FINN13

El 30 de abril de 2021, se se llevó a cabo la Asamblea de Tenedores donde se aprobaron los temas anuales correspondientes al ejercicio de 2020 y se ratificaron los miembros y suplentes que actualmente constituyen el Comité Técnico. Adicionalmente, se aprobaron los principios y premisas rectoras de gobierno corporativo dictadas por la regulación aplicable y el Código de Principios y Mejores Prácticas en Gobierno Corporativo; así como la aprobación de un esquema de incentivos a largo plazo a favor de los ejecutivos alineado al crecimiento y la estrategia de Fibra Inn.

### 2. Inauguración del hotel JW Marriott Monterrey Valle

El 3 de mayo de 2021 se anunció el inicio de operaciones de esta propiedad que significó una inversión de Ps. 1,374 millones de Fibra Inn y su socio estratégico. Este hotel de lujo tiene 250 habitaciones y se estima un periodo de estabilización de 18 a 24 meses manejando una tarifa promedio en el rango de 230 a 250 dólares.

### 3. Alianza Estratégica con Aimbridge Hospitality

El 2 de junio de 2021 se anunció esta alianza, ya que Grupo Hotelero Prisma fue adquirida por Aimbridge Hospitality. Esta transacción representa para Fibra Inn un acuerdo de gran valor estratégico, ya que se elimina el conflicto de intereses por se anteriormente una parte relacionada; además de que se esperan mayores eficiencias operativas en el manejo de los hoteles debido a su experiencia internacional.



**4. Venta del hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma**

El 28 de junio de 2021 se anunció la venta esta propiedad por Ps. 259 millones más IVA como parte de su estrategia de reciclaje de capital. A la firma, Fibra Inn recibió Ps. 50.0 millones y recibirá Ps. 70.0 millones a más tardar el próximo 10 de julio y Ps. 139.0 millones a más tardar el 15 de agosto de 2021.

**5. Informe de Desempeño Ambiental, Social y de Gobernanza 2020**

El 15 de julio de 2021 se emitió el primer informe de desempeño ASG para el periodo 2020; el cual puede ser consultado en [https://fibrainn.mx/assets/docs/informe-asg-fibrainn-2020\\_60f0716ae208e.pdf](https://fibrainn.mx/assets/docs/informe-asg-fibrainn-2020_60f0716ae208e.pdf)

**Eventos Subsecuentes del 2T21**

**1. Creación del Comité ASG**

El 27 de julio de 2021, El Comité Técnico aprobó la creación de un Comité de asuntos Ambientales, de Sustentabilidad y de Gobernanza encargado para dar seguimiento a riesgos, impactos y oportunidades en el tema, así como la comunicación con los grupos de interés involucrados y fomentar la colaboración de áreas clave dentro de Fibra Inn.



## Portafolio de Hoteles al 2T21

	Marca	Ciudad		Cuartos
<b>Hoteles de Servicio Limitado</b>				
1	Wyndham Garden	Irapuato	Cerrado	102
2	Wyndham Garden	Celaya	Cerrado	150
3	Wyndham Garden	Silao	Cerrado	143
4	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				<b>931</b>
<b>Hoteles de Servicio Selecto</b>				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hemosillo	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	Guadalajara	Operando	199
11	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
12	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
13	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
14	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
15	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Cerrado	180
16	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
17	Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
18	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				<b>3,240</b>
<b>Hoteles de Servicio Completo</b>				
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
				<b>2,353</b>
<b>Hoteles de Servicio Estancia Prolongada</b>				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
<b>Portafolio total al 30 de junio de 2021</b>				<b>6,641</b>



### Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 39.6 millones en el 2T21, 5.6 veces más a la registrada en el 2T20. El EBITDA ajustado para el 2T21 muestra una pérdida de Ps. 0.2 millones, la cual representa una menor pérdida si se compara con Ps. 15.8 millones del 2T20.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	2T21	%	2T20	%
Ingresos	39.6	100.0%	6.0	100.0%
Costo de Ventas	26.3	66.4%	19.0	318.3%
Utilidad Bruta	13.3	33.6%	13.1	-218.3%
Gastos de Operación	3.6	9.1%	1.0	16.3%
NOI	9.7	24.4%	14.0	-234.5%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	5.7	14.4%	1.2	20.5%
Otros Gastos Indirectos	4.1	10.4%	0.6	9.5%
<b>EBITDA</b>	<b>- 0.2</b>	<b>-0.4%</b>	<b>15.8</b>	<b>-264.6%</b>
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>- 0.2</b>	<b>-0.4%</b>	<b>15.8</b>	<b>-264.6%</b>

### Indicadores Operativos Hoteleros

#### a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	2T21	2T20	%
Número de hoteles *	34	15	
Ingresos por hospedaje	272.9	50.5	440.4%
Ocupación	40.6%	16.7%	23.9 pp
Tarifa	1,288.3	1,174.8	9.7%
RevPar	523.0	195.7	167.2%

#### b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(15 Hoteles)	2T21	2T20	Variación
Ingresos por hospedaje	132.9	46.8	184.2%
Ocupación	49.6%	18.2%	31.4 pp
Tarifa	1,187.9	1,156.8	2.7%
RevPAR	589.3	210.5	179.9%



El cálculo de ventas mismas tiendas toma en cuenta 15 hoteles, ya que se excluyen los 23 hoteles cerrados por la declaratoria de pandemia del covid-19.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 39 propiedades con 6,641 cuartos al 30 de junio de 2021 y participa con una inversión minoritaria en 2 propiedades en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 426 cuartos.

### Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T21			2T20			
Servicio Limitado	51.2%	762.5	390.2	15.2%	844.6	128.0	204.9%
Servicio Selecto	45.3%	1,232.1	558.7	16.6%	1,197.9	198.5	181.5%
Servicio Completo	57.9%	1,154.1	668.4	21.2%	1,062.1	225.7	196.1%
Estancia Prolongada	69.9%	1,195.6	835.5	29.4%	1,307.8	384.3	117.4%
<b>Total</b>	<b>49.6%</b>	<b>1,187.9</b>	<b>589.3</b>	<b>18.2%</b>	<b>1,156.8</b>	<b>210.5</b>	<b>179.9%</b>

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T21			2T20			
Norte	53.9%	1,208.2	650.9	11.2%	1,153.0	129.6	402.2%
Noreste	53.7%	1,206.5	647.7	21.9%	1,138.6	249.8	159.3%
Centro y Sur	30.9%	1,057.0	326.3	15.4%	1,106.8	170.8	91.0%
Oeste	51.6%	1,181.8	609.6	16.9%	1,311.6	221.6	175.1%
<b>Total</b>	<b>49.6%</b>	<b>1,187.9</b>	<b>589.3</b>	<b>18.2%</b>	<b>1,156.8</b>	<b>210.5</b>	<b>179.9%</b>

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T21			2T20			
IHG Intercontinental Hotels Group	52.3%	1,213.3	634.8	19.8%	1,180.9	234.3	170.9%
Wyndham Hotel Group	51.2%	762.5	390.2	15.2%	844.6	128.0	204.9%
Hilton Worldwide	45.7%	1,140.8	520.8	19.1%	1,127.2	215.1	142.1%
Marriott International	42.5%	1,658.1	705.0	6.3%	1,643.8	103.6	580.3%
Marcas Locales	42.3%	896.7	379.7	11.1%	904.8	100.7	276.9%
<b>Total</b>	<b>49.6%</b>	<b>1,187.9</b>	<b>589.3</b>	<b>18.2%</b>	<b>1,156.8</b>	<b>210.5</b>	<b>179.9%</b>

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	36%
Noreste	13	2,376	36%	64%
Noroeste	0	-	0%	0%
Centro y Sur	13	2,288	34%	-8%
Oeste	4	682	10%	8%
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	<b>6,641</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	14%	7%
Servicio Selecto	18	3,240	49%	60%
Servicio Completo	13	2,353	35%	29%
Servicio Extendido	1	117	2%	4%
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	<b>6,641</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	38	6,491	98%	100%
Grupo Presidente	1	150	2%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	<b>6,641</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*\*\*

## Quiénes Somos

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

[www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx)

## Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de situación financiera - No Auditados**  
 Al 30 de Junio de 2021 y 31 de Diciembre 2020

Miles de pesos

	Al 30 de Junio de 2021	%	Al 31 de Diciembre de 2020	%
<b>ACTIVO</b>				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	178,946	1.8%	302,672	2.9%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	74,237	0.7%	19,560	0.2%
Pagos anticipados	18,840	0.2%	15,277	0.1%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0.0%	92,904	0.9%
Activos disponibles para la venta	318,774	3.2%	80,934	0.8%
Impuesto al valor agregado por recuperar	182,854	1.8%	323,404	3.1%
Impuestos por recuperar y otros	13,508	0.1%	21,407	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	787,159	7.8%	856,158	8.2%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	8,997,579	89.7%	9,340,120	89.5%
Activo por derecho de uso	12,452	0.1%	13,647	0.1%
Efectivo restringido	29,910	0.3%	20,063	0.2%
Activos intangibles y otros activos	68,832	0.7%	74,611	0.7%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0.0%	47,754	0.5%
Otras cuentas por cobrar a LP	47,754	0.5%	-	0.0%
Instrumentos financieros derivados	11,298	0.1%	-	0.0%
Anticipos para compra de propiedades	78,653	0.8%	78,750	0.8%
<i>Total del activo no circulante</i>	9,246,478	92.2%	9,574,945	91.8%
<b>Total del activo</b>	<b>10,033,637</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,431,103</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASIVO</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	176,229	3.9%	127,692	2.8%
Acreedores diversos	5,688	0.1%	4,037	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	2,974	0.1%	2,480	0.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	103,386	2.3%	162,215	3.5%
Pasivo por obligaciones de deuda	142,015	3.1%	148,538	3.2%
Anticipos de clientes	55,149	1.2%	4,268	0.1%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo cp	7,852	0.2%	3,375	0.1%
Impuestos por pagar	32,275	0.7%	19,688	0.4%
<i>Total del pasivo circulante</i>	525,568	11.5%	472,293	10.2%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,170,376	69.6%	3,168,148	68.4%
Deuda Bancaria	765,700	16.8%	866,043	18.7%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	52,680	1.2%	52,680	1.1%
Pasivo por arrendamiento LP	10,597	0.2%	11,579	0.2%
Otros pasivos a LP	3,500	0.1%	-	0.0%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	5,534	0.1%	-	0.0%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	5,087	0.1%	5,087	0.1%
Instrumentos financieros derivados	12,463	0.3%	57,033	1.2%
Beneficios a los empleados	391	0.0%	391	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	4,026,328	88.5%	4,160,961	89.8%
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,551,896</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,633,254</b>	<b>100.0%</b>
<b>PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES</b>				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,933,337	108.2%	5,801,502	100.1%
Superávit por revaluación de propiedades	1,637,640	29.9%	1,637,640	28.2%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	1,437	0.0%	(26,701)	-0.5%
Reserva para recompra de CBFIs	250,000	4.6%	389,317	6.7%
patrimonio	-	0.0%	129,397	2.2%
Resultados acumulados	(3,119,745)	-56.9%	(2,923,492)	-50.4%
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	4,702,669	85.8%	5,007,663	86.4%
Participación No controladora	779,072	14.2%	790,186	13.6%
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>5,481,741</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,797,849</b>	<b>100.0%</b>
<b>Total del pasivo + capital</b>	<b>10,033,637</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,431,103</b>	<b>100.0%</b>



Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados**  
 Por el periodo del 1 de abril de 2021 al 30 de Junio de 2021 y 2020 y el acumulado al 30 de junio de 2021 y 2020  
 Miles de pesos

	2T21	%	2T20	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2021	%	Acumulado 2020	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	272,894	97.6%	50,473	91.2%	222,421	440.7	453,927	97.5%	390,239	94.6%	63,688	16.3
Arrendamiento de inmuebles	6,847	2.4%	4,858	8.8%	1,989	40.9	11,794	2.5%	22,118	5.4%	(10,324)	(46.7)
<b>Total de ingresos</b>	<b>279,741</b>	<b>100.0%</b>	<b>55,331</b>	<b>100.0%</b>	<b>224,410</b>	<b>405.6</b>	<b>465,721</b>	<b>100.0%</b>	<b>412,357</b>	<b>100.0%</b>	<b>53,364</b>	<b>12.9</b>
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	83,073	29.7%	57,307	103.6%	25,766	45.0	146,236	31.4%	171,535	41.6%	(25,299)	(14.7)
Administración	59,113	21.1%	39,008	70.5%	20,105	51.5	108,007	23.2%	114,481	27.8%	(6,474)	(5.7)
Mantenimiento	15,985	5.7%	10,614	19.2%	5,371	50.6	29,092	6.2%	30,268	7.3%	(1,176)	(3.9)
Energéticos	24,906	8.9%	12,710	23.0%	12,196	96.0	43,663	9.4%	39,773	9.6%	3,890	9.8
Regalías	19,689	7.0%	4,391	7.9%	15,298	348.4	32,998	7.1%	28,829	7.0%	4,169	14.5
Publicidad y promoción	14,343	5.1%	11,210	20.3%	3,133	27.9	25,213	5.4%	32,208	7.8%	(6,995)	(21.7)
Fabrica de hoteles	2,419	0.9%	444	0.8%	1,975	444.8	3,105	0.7%	1,112	0.3%	1,993	179.2
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	219,528	78.5%	135,684	245.2%	83,844	61.8	388,314	83.4%	418,206	101.4%	(29,892)	(7.1)
<b>Margen bruto</b>	<b>60,213</b>	<b>21.5%</b>	<b>(80,353)</b>	<b>-145.2%</b>	<b>140,566</b>	<b>174.9</b>	<b>77,407</b>	<b>16.6%</b>	<b>(5,849)</b>	<b>-1.4%</b>	<b>83,256</b>	<b>1,423.4</b>
Otros costos y gastos:												
Prediales	4,007	1.4%	3,439	6.2%	568	16.5	8,222	1.8%	6,996	1.7%	1,226	17.5
Seguros	1,549	0.6%	1,318	2.4%	231	17.5	3,080	0.7%	2,616	0.6%	464	17.7
Gastos corporativos de administración	22,462	8.0%	17,820	32.2%	4,642	26.0	45,324	9.7%	36,006	8.7%	9,318	25.9
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,890	1.0%	3,381	6.1%	(491)	(14.5)	8,331	1.8%	5,122	1.2%	3,209	62.7
Gastos de adquisición y organización	967	0.3%	(1,239)	-2.2%	2,206	(178.0)	1,396	0.3%	2,504	0.6%	(1,108)	(44.2)
Otros (ingresos) gastos, neto	(17,880)	-6.4%	964	1.7%	(18,844)	(1,954.8)	(23,942)	-5.1%	(38,638)	-9.4%	14,696	(38.0)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,321	1.2%	-	0.0%	3,321	-	5,534	1.2%	-	0.0%	5,534	-
Capex de mantenimiento	1,044	0.4%	1,727	3.1%	(683)	(39.5)	3,148	0.7%	9,754	2.4%	(6,606)	(67.7)
Estimación de deterioro de activos financieros	(2,185)	-0.8%	1,585	2.9%	(3,770)	(237.9)	(1,493)	-0.3%	2,971	0.7%	(4,464)	(150.3)
Deterioro de propiedades	16,449	5.9%	58,111	105.0%	(41,662)	(71.7)	16,449	3.5%	58,111	14.1%	(41,662)	(71.7)
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	23,452	8.4%	507	0.9%	22,945	4,525.6	23,346	5.0%	(13,086)	-3.2%	36,432	(278.4)
Gastos preoperativos	8,999	3.2%	10,920	19.7%	(1,921)	(17.6)	13,852	3.0%	10,920	2.6%	2,932	26.8
Depreciación de activo fijo	86,488	30.9%	79,813	144.2%	6,675	8.4	165,630	35.6%	149,458	36.2%	16,172	10.8
Total de otros costos y gastos	151,563	54.2%	178,346	322.3%	(26,783)	(15.0)	268,877	57.7%	232,734	56.4%	36,143	15.5
<b>Pérdida de Operación</b>	<b>(91,350)</b>	<b>-32.7%</b>	<b>(258,699)</b>	<b>-467.5%</b>	<b>167,349</b>	<b>64.7</b>	<b>(191,470)</b>	<b>-41.1%</b>	<b>(238,583)</b>	<b>-57.9%</b>	<b>47,113</b>	<b>19.7</b>
Ingresos por intereses	(773)	-0.3%	(6,965)	-12.6%	6,192	(88.9)	(4,607)	-1.0%	(15,127)	-3.7%	10,520	(69.5)
Gastos por intereses	97,824	35.0%	82,657	149.4%	15,167	18.3	188,607	40.5%	160,799	39.0%	27,808	17.3
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(3,106)	-1.1%	3,457	6.2%	(6,563)	(189.8)	(649)	-0.1%	(14,967)	-3.6%	14,318	(95.7)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	(549)	-1.0%	549	(100.0)	-	0.0%	(549)	-0.1%	549	(100.0)
<b>Pérdida Neta</b>	<b>(185,295)</b>	<b>-66.2%</b>	<b>(337,299)</b>	<b>-609.6%</b>	<b>152,004</b>	<b>45.1</b>	<b>(374,821)</b>	<b>-80.5%</b>	<b>(368,739)</b>	<b>-89.4%</b>	<b>(6,082)</b>	<b>(1.6)</b>
Participación No controladora	(24,143)	-8.6%	(23,428)	-42.3%	(715)	(3.1)	(39,252)	-8.4%	(22,544)	-5.5%	(16,708)	(74.1)
<b>Participación Controladora</b>	<b>(161,152)</b>	<b>-57.6%</b>	<b>(313,871)</b>	<b>-567.3%</b>	<b>152,719</b>	<b>48.7</b>	<b>(335,569)</b>	<b>-72.1%</b>	<b>(346,195)</b>	<b>-84.0%</b>	<b>10,626</b>	<b>3.1</b>
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	1,952	0.7%	(29,595)	-53.5%	31,547	106.6	56,276	12.1%	(54,144)	-13.1%	110,420	203.9
<b>Pérdida integral</b>	<b>(183,343)</b>	<b>-65.5%</b>	<b>(366,894)</b>	<b>-663.1%</b>	<b>183,551</b>	<b>50.0</b>	<b>(318,545)</b>	<b>-68.4%</b>	<b>(422,883)</b>	<b>-102.6%</b>	<b>104,338</b>	<b>24.7</b>
Participación No controladora del Resultado Integral	976	0.3%	(14,704)	-26.6%	15,680	106.6	28,138	6.0%	(27,072)	-6.6%	55,210	203.9
<b>Participación Controladora del Resultado Integral</b>	<b>(160,176)</b>	<b>-57.3%</b>	<b>(328,762)</b>	<b>-594.2%</b>	<b>168,586</b>	<b>51.3</b>	<b>(307,431)</b>	<b>-66.0%</b>	<b>(373,267)</b>	<b>-90.5%</b>	<b>65,836</b>	<b>17.6</b>



Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados**  
 Por el periodo del 1 de abril de 2021 al 30 de Junio de 2021 y 2020 y el acumulado al 30 de junio de 2021 y 2020  
 Miles de pesos

	2T21	%	2T20	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2021	%	Acumulado 2020	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	272,894	97.6	50,473	91.2	222,421	440.7	453,927	97.5	390,239	94.6	63,688	16.3
Arrendamiento de inmuebles	6,847	2.4	4,858	8.8	1,989	40.9	11,794	2.5	22,118	5.4	(10,324)	(46.7)
<b>Total de ingresos</b>	<b>279,741</b>	<b>100.0</b>	<b>55,331</b>	<b>100.0</b>	<b>224,410</b>	<b>405.6</b>	<b>465,721</b>	<b>100.0</b>	<b>412,357</b>	<b>100.0</b>	<b>53,364</b>	<b>12.9</b>
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	83,073	29.7	57,307	103.6	25,766	45.0	146,236	31.4	171,535	41.6	(25,299)	(14.7)
Administración	59,113	21.1	39,008	70.5	20,105	51.5	108,007	23.2	114,481	27.8	(6,474)	(5.7)
Mantenimiento	15,985	5.7	10,614	19.2	5,371	50.6	29,092	6.2	30,268	7.3	(1,176)	(3.9)
Energéticos	24,906	8.9	12,710	23.0	12,196	96.0	43,663	9.4	39,773	9.6	3,890	9.8
Regalías	19,689	7.0	4,391	7.9	15,298	348.4	32,998	7.1	28,829	7.0	4,169	14.5
Publicidad y promoción	14,343	5.1	11,210	20.3	3,133	27.9	25,213	5.4	32,208	7.8	(6,995)	(21.7)
Prediales	4,007	1.4	3,439	6.2	568	16.5	8,222	1.8	6,996	1.7	1,226	17.5
Seguros	1,549	0.6	1,318	2.4	231	17.5	3,080	0.7	2,616	0.6	464	17.7
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	222,665	79.6	139,997	253.0	82,668	59.0	396,511	85.1	426,706	103.5	(30,195)	(7.1)
<b>NOI Hotelero</b>	<b>57,076</b>	<b>20.4</b>	<b>(84,666)</b>	<b>(153.0)</b>	<b>141,742</b>	<b>167.4</b>	<b>69,210</b>	<b>14.9</b>	<b>(14,349)</b>	<b>(3.5)</b>	<b>83,559</b>	<b>582.3</b>
<b>OTROS NEGOCIOS:</b>												
Ingresos de Fabrica de hoteles	2,520	100.0	4,282	100.0	(1,762)	(41.1)	5,852	100.0	7,103	100.0	(1,251)	(17.6)
Costos de Fábrica de hoteles	2,747	109.0	1,589	37.1	1,158	72.9	4,489	76.7	3,775	53.1	714	18.9
<b>NOI otros negocios</b>	<b>(227)</b>	<b>(9.0)</b>	<b>2,693</b>	<b>62.9</b>	<b>(2,920)</b>	<b>(108.4)</b>	<b>1,363</b>	<b>23.3</b>	<b>3,328</b>	<b>46.9</b>	<b>(1,965)</b>	<b>(59.0)</b>
<b>NOI Total</b>	<b>56,849</b>	<b>20.1</b>	<b>(81,973)</b>	<b>(137.5)</b>	<b>138,822</b>	<b>169.4</b>	<b>70,573</b>	<b>15.0</b>	<b>(11,021)</b>	<b>(2.6)</b>	<b>81,594</b>	<b>740.4</b>
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	22,462	8.0	17,820	32.2	4,642	26.0	45,324	9.7	36,006	8.7	9,318	25.9
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	4,501	1.6	4,941	8.9	(440)	(8.9)	10,551	2.3	6,682	1.6	3,869	57.9
Gastos de adquisición y organización	967	0.3	(1,239)	(2.2)	2,206	(178.0)	1,396	0.3	2,504	0.6	(1,108)	(44.2)
Otros (ingresos) gastos, neto	(17,880)	(6.4)	965	1.7	(18,845)	(1,952.8)	(23,942)	(5.1)	(38,637)	(9.4)	14,695	(38.0)
Capex de mantenimiento	1,044	0.4	1,727	3.1	(683)	(39.5)	3,148	0.7	9,754	2.4	(6,606)	(67.7)
	11,094	4.0	24,214	43.8	(13,120)	(54.2)	36,477	7.8	16,309	4.0	20,168	123.7
<b>EBITDA</b>	<b>45,755</b>	<b>16.4</b>	<b>(106,187)</b>	<b>(191.9)</b>	<b>151,942</b>	<b>143.1</b>	<b>34,096</b>	<b>7.3</b>	<b>(27,330)</b>	<b>(6.6)</b>	<b>61,426</b>	<b>224.8</b>
Mas: Gastos de adquisición y organización y Capex de mantenimiento	2,011	0.7	488	0.9	1,523	312.1	4,544	1.0	12,258	3.0	(7,714)	(62.9)
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>47,766</b>	<b>17.1</b>	<b>(105,699)</b>	<b>(191.0)</b>	<b>153,465</b>	<b>145.2</b>	<b>38,640</b>	<b>8.3</b>	<b>(15,072)</b>	<b>(3.7)</b>	<b>53,712</b>	<b>356.4</b>
Estimación de deterioro de activos financieros	(2,185)	(0.8)	1,585	2.9	(3,770)	(237.9)	(1,493)	(0.3)	2,971	0.7	(4,464)	(150.3)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,321	1.2%	-	0.0%	3,321	-	5,534	1.2%	-	0.0%	5,534	-
Deterioro de propiedades	16,449	5.9	58,111	105.0	(41,662)	(71.7)	16,449	3.5	58,111	14.1	(41,662)	(71.7)
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activo fijo	23,452	8.4	507	0.9	22,945	4,525.6	23,346	5.0	(13,086)	(3.2)	36,432	(278.4)
Gastos preoperativos	8,999	3.2	10,920	19.7	(1,921)	(17.6)	13,852	3.0	10,920	2.6	2,932	26.8
Depreciación de activo fijo	87,069	31.1	81,390	147.1	5,679	7.0	167,879	36.0	152,338	36.9	15,541	10.2
Total de otros costos y gastos	137,105	49.0	152,513	275.6	(15,408)	(10.1)	225,567	48.4	211,254	51.2	14,313	6.8
<b>Pérdida de Operación</b>	<b>(91,350)</b>	<b>(32.7)</b>	<b>(258,700)</b>	<b>(467.5)</b>	<b>167,350</b>	<b>64.7</b>	<b>(191,471)</b>	<b>(41.1)</b>	<b>(238,584)</b>	<b>(57.9)</b>	<b>47,113</b>	<b>19.7</b>
Ingresos por intereses	(773)	(0.3)	(6,965)	(12.6)	6,192	(88.9)	(4,607)	(1.0)	(15,127)	(3.7)	10,520	(69.5)
Gastos por intereses	97,824	35.0	82,657	149.4	15,167	18.3	188,607	40.5	160,799	39.0	27,808	17.3
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(3,106)	(1.1)	3,457	6.2	(6,563)	(189.8)	(649)	(0.1)	(14,967)	(3.6)	14,318	(95.7)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	(549)	-1.0%	549	(100.0)	-	0.0%	(552)	-0.1%	552	(100.0)
<b>Pérdida Neta</b>	<b>(185,295)</b>	<b>(66.2)</b>	<b>(337,300)</b>	<b>(609.6)</b>	<b>152,005</b>	<b>45.1</b>	<b>(374,822)</b>	<b>(80.5)</b>	<b>(368,737)</b>	<b>(89.4)</b>	<b>(6,085)</b>	<b>(1.7)</b>
Participación No controladora	(24,143)	(8.6)	(23,428)	(42.3)	(715)	3.1	(39,252)	(8.4)	(22,544)	(5.5)	(16,708)	(74.1)
<b>Participación Controladora</b>	<b>(161,152)</b>	<b>(57.6)</b>	<b>(313,872)</b>	<b>(567.3)</b>	<b>152,720</b>	<b>48.7</b>	<b>(335,570)</b>	<b>(72.1)</b>	<b>(346,193)</b>	<b>(84.0)</b>	<b>10,623</b>	<b>3.1</b>
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	1,952	0.7	(29,595)	(53.5)	31,547	106.6	56,276	12.1	(54,144)	(13.1)	110,420	203.9
<b>Pérdida Integral</b>	<b>(183,343)</b>	<b>(65.5)</b>	<b>(366,895)</b>	<b>(663.1)</b>	<b>183,552</b>	<b>50.0</b>	<b>(318,546)</b>	<b>(68.4)</b>	<b>(422,881)</b>	<b>(102.6)</b>	<b>104,335</b>	<b>24.7</b>
Participación No controladora del Resultado Integral	976	0.3	(14,704)	(26.6)	15,680	106.6	28,138	6.0	(27,072)	(6.6)	55,210	203.9
<b>Participación Controladora del Resultado Integral</b>	<b>(160,176)</b>	<b>(57.3)</b>	<b>(328,763)</b>	<b>(594.2)</b>	<b>168,587</b>	<b>51.3</b>	<b>(307,432)</b>	<b>(66.0)</b>	<b>(373,265)</b>	<b>(90.5)</b>	<b>65,833</b>	<b>17.6</b>
<b>FFO</b>	<b>(46,179)</b>	<b>(16.5)</b>	<b>(184,848)</b>	<b>(334.1)</b>	<b>138,669</b>	<b>75.0</b>	<b>(144,711)</b>	<b>(31.1)</b>	<b>(145,777)</b>	<b>(35.4)</b>	<b>1,066</b>	<b>0.7</b>

Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados**  
 Del 1 de enero al 30 de Junio del 2021 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2020  
 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>
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>6,054,964</b>	<b>129,296</b>	<b>78,213</b>	<b>2,088,502</b>	-	<b>(1,357,444)</b>	<b>6,993,531</b>	<b>738,962</b>	<b>7,732,493</b>
Reembolso a tenedores de CBFIs	(63,564)						(63,564)		(63,564)
Aportaciones de nuevos socios							-	171,061	171,061
Cancelación de CBFIs	(175,994)		140,383			35,611	-		-
Cancelación de fondo de recompra			(70,828)			70,828	-		-
Reserva para la recompra de CBFIs			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(5,453)	101					(5,352)		(5,352)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	(8,451)		(8,451)			8,451	(8,451)		(8,451)
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(916)		916	-		-
<b>Resultado integral</b>				<b>(449,946)</b>	<b>(26,701)</b>	<b>(1,431,854)</b>	<b>(1,908,501)</b>	<b>(119,837)</b>	<b>(2,028,338)</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>5,801,502</b>	<b>129,397</b>	<b>389,317</b>	<b>1,637,640</b>	<b>(26,701)</b>	<b>(2,923,492)</b>	<b>5,007,663</b>	<b>790,186</b>	<b>5,797,849</b>
Cancelación de fondo de recompra			(389,317)			389,317	-		-
Reserva para la recompra de CBFIs			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	131,835	(129,397)					2,438		2,438
<b>Resultado integral</b>				<b>-</b>	<b>28,138</b>	<b>(335,569)</b>	<b>(307,431)</b>	<b>(11,114)</b>	<b>(318,545)</b>
<b>Al 30 de Junio de 2021</b>	<b>5,933,337</b>	<b>-</b>	<b>250,000</b>	<b>1,637,640</b>	<b>1,437</b>	<b>(3,119,744)</b>	<b>4,702,670</b>	<b>779,072</b>	<b>5,481,742</b>

Fideicomiso Irrevocable DB/1616  
**Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados**  
 Por el periodo del 1 de enero al 30 de Junio del 2021 y del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2020  
 (Miles de pesos)

	2021	2020
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	-	
Pérdida antes de impuestos	(374,821)	(1,518,174)
Ajustes por:		
Metodo de participación		
Depreciación y amortización	165,630	323,917
Pérdida contable por bajas de activo fijo	23,346	11,366
Deterioro de terrenos y edificios	16,449	768,971
Estimación de deterioro de activos financieros	(1,493)	8,500
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	3,822	7,690
Intereses de deuda	183,857	330,087
Intereses ganados	(4,607)	(20,408)
Porción Inefectiva de instrumentos financieros derivados	928	113
Fluctuación cambiaria no realizada	(451)	-
Reserva por pagos basados en instrumentos financieros de patrimonio AAP	-	2,136
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	5,534	1,317
	18,194	(84,485)
Cientes y otras cuentas por cobrar	(45,285)	46,483
Partes relacionadas, neto	29,960	(22,477)
Pagos anticipados	(3,563)	2,700
Impuestos por recuperar	140,550	(146,407)
Proveedores y otras cuentas por pagar	124,534	(46,573)
Impuestos por pagar	12,587	(16,763)
Beneficios a empleados	-	131
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>276,977</b>	<b>(267,391)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(92,031)	(534,851)
Costos pagados por venta de propiedades	-	(27,802)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	356	398,632
Adquisición de activos intangibles	-	(25,952)
Bajas en otros activos	(92)	6,771
Intereses cobrados	4,607	16,437
Partes Relacionadas	-	702
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(87,160)</b>	<b>(166,063)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	38,324	864,866
Préstamos bancarios pagados	(140,000)	(400,000)
Efectivo restringido	26,153	(57,013)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(7,029)	(2,358)
Intereses pagados	(192,547)	(361,640)
Pago de pasivos por arrendamiento	(1,756)	(1,948)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	-	(63,564)
Aportaciones de nuevos socios	-	171,061
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(688)	(5,416)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	-	(8,451)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento</b>	<b>(277,543)</b>	<b>135,537</b>
<b>Flujo neto de efectivo del periodo</b>	<b>(87,726)</b>	<b>(297,917)</b>
Efectivo al inicio del periodo	265,722	563,639
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>177,996</b>	<b>265,722</b>