

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. DB/1616 (CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE COMO CAUSAHABIENTE FINAL Y UNIVERSAL DE DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados no Auditados**

Al 30 de junio de 2023 y por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022  
(Miles de pesos mexicanos, excepto donde se indique de otra manera)

**(1) ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA-**

El Fideicomiso Irrevocable No. DB/1616 (CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (“Fibra Inn” o el “Fideicomiso DB/1616”) se estableció como un fideicomiso de inversión inmobiliario el 23 de octubre de 2012 por Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., (el “Fideicomitente”) y Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fiduciario predecesor”) y a partir del 16 de octubre de 2020, CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “Fiduciario”). El Fideicomiso DB/1616 inició sus operaciones el 12 de marzo del 2013 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar propiedades comerciales, destinadas a la industria hotelera y servicios relacionados.

Fibra Inn, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso DB/1616 se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso DB/1616 no está sujeto al pago del impuesto sobre la renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso DB/1616 debe, entre otros requisitos, distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

La entidad Administradora de Activos Fibra Inn, S.C. (“AAFI”) es subsidiaria de Fibra Inn, en virtud de que mantiene el 99.9% de su capital social y ejerce control, como se define en la nota 2, numeral 4. (a. Esta entidad ofrece servicios de administración y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso DB/1616.

A partir de septiembre de 2018, los Fideicomisos CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3058 (“Fideicomiso CIB/3058”), CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3096 (“Fideicomiso CIB/3096”) y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3097 (“Fideicomiso CIB/3097”) son vehículos de coinversión, cada uno respecto a un proyecto inmobiliario específico, en los cuales Fibra Inn mantiene un porcentaje de participación y el porcentaje restante lo mantienen otro u otros socios. Estos fideicomisos se constituyeron bajo un esquema de coinversión (modelo denominado “*Fábrica de Hoteles*”) como un vehículo para realizar las actividades de desarrollo y adquisición de nuevos hoteles y, con base en el análisis de la administración, se concluyó que Fibra Inn ejerce control sobre los mismos.

El domicilio social del Fideicomiso DB/1616 se encuentra ubicado en la Avenida Belisario Dominguez #2725 Pte., Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León.

## **(2) BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN-**

### ***1. Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) tal y como las emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC” o “IAS”, por sus siglas en inglés) No. 34, *Información Financiera Intermedia*. Las notas adjuntas fueron seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son relevantes para comprender los cambios en la posición financiera y los resultados de operación de Fibra Inn a partir de sus estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022.

Los mencionados estados financieros consolidados condensados al 30 de junio de 2023 y por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 no han sido auditados. En opinión de la administración de Fibra Inn, se incluyen todos los ajustes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados adjuntos. Los resultados operativos de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados que hubiera tenido Fibra Inn si se hubieran presentado en forma anual.

### ***2. Bases de medición***

Los estados financieros consolidados condensados del Fideicomiso DB/1616 han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las siguientes partidas del estado consolidado condensado de situación financiera que fueron medidas a valor razonable:

- a) pérdidas crediticias esperadas;
- b) instrumentos financieros derivados;
- c) las propiedades, mobiliario y equipo;
- d) los activos mantenidos para la venta cuando su valor razonable menos costos de disposición resulta menor a su valor en libros;
- e) el pasivo neto por beneficios definidos se reconoce como el valor presente de la obligación por beneficios definidos;

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos relacionados.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, Fibra Inn tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

## Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

*Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso*

### ***Fase 2 de la reforma de las tasas de interés de referencia (IBOR – Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)***

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo. Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Al 30 de junio de 2023, Fibra Inn reemplazó la tasa de interés de referencia LIBOR, a la cual el Fideicomiso CIB/3097 se encontraba expuesto para la deuda en dólares americanos, considerando la tasa de referencia Secured Overnight Financing Rate ("SOFR", por sus siglas en inglés). El comité respectivo de administración de riesgo de tasa de interés llevó a cabo el proceso de transición de la nueva tasa de referencia derivado de la aplicación de esta enmienda, dicho lo anterior no se visualizaron impactos en el gasto financiero que sean significativos.

En el año en curso, el Fideicomiso DB/1616 ha aplicado la siguiente interpretación modificada, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que es obligatoria para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2023. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

- IFRS 17 – Contratos de seguro
- Modificación a la IAS 1 y a las Declaraciones de práctica 2 – Presentación de políticas contables
- Modificación a la IAS 8 – Definición de estimaciones contables

Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2023 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Fibra Inn evaluó las modificaciones a las normas mencionadas anteriormente, y determinó que la implementación de estas modificaciones no tuvo efectos en su información financiera.

### *Nuevas IFRS e interpretaciones emitidas, no vigentes en el año en curso*

Adicionalmente, Fibra Inn ha revisado las siguientes interpretaciones modificadas no vigentes en el periodo de reporte, y en su proceso de evaluación, no visualiza impactos potenciales por su adopción, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificación a la IFRS 16 - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior <sup>(1)</sup>
- Modificación a la IAS 1 - Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes <sup>(1)</sup>
- Modificación a la IAS 1 – Clasificación de deuda con covenants <sup>(1)</sup>
- Modificación a la IFRS 10 y IAS 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto <sup>(2)</sup>

(1) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024

(2) Fecha de entrada en vigor aún pendiente de definirse por el IASB

### **3. *Negocio en marcha***

La administración de Fibra Inn, a la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados condensados, cuenta con una expectativa razonable de que Fibra Inn cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro. Siendo válida la aplicación del principio de negocio en marcha, los estados financieros consolidados condensados se prepararon y se presentan sobre dicha base.

### **4. *Bases de consolidación***

#### ***a) Subsidiarias***

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los de Fideicomiso DB/1616 y aquellos de las entidades en que la Controladora ejerce control, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son las siguientes:

- Administradora de Activos Fibra Inn, S.C., en la cual mantiene el 99.9% del capital;
- Fideicomiso CIB/3096, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3097, donde participa en un 50%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo;
- Fideicomiso CIB/3058, donde participa en un 29%, sobre el patrimonio y donde existe una participación no controladora, como se describe en la sección b) debajo.

El control se obtiene cuando Fibra Inn:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad participada.

Los saldos y transacciones con las entidades subsidiarias han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados.

Fibra Inn evaluó de acuerdo con la IFRS 10, “Estados financieros consolidados”, que ejerce el control al 30 de junio de 2023 en todas sus subsidiarias.

***b) Participación No Controladora.***

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de los Fideicomisos antes mencionados.

Los cambios en la participación de Fibra Inn que no resultan en una pérdida de control se contabilizan en el patrimonio.

***c) Pérdida de control.***

Cuando Fibra Inn pierda el control, da de baja los activos y pasivos de las subsidiarias, cualquier participación no controladora y otras partidas del patrimonio. La ganancia o pérdida resultante se reconocerá en resultados. Si Fibra Inn mantuviera su participación, ésta será medida prospectivamente a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

***5. Moneda de registro, funcional y de informe***

La moneda funcional del Fibra Inn es el peso mexicano, que es igual que su moneda de registro y su moneda de informe. Toda la información ha sido redondeada en miles de pesos mexicanos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera. La información financiera denominada y presentada en dólares americanos ha sido redondeada a miles de dólares americanos y redondeada a la unidad más cercana.

***6. Autorización de los estados financieros***

Los estados financieros consolidados condensados fueron autorizados para su emisión por el Ing. Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Director General, y el Ing. Miguel Aliaga Gargollo, Director de Administración y Finanzas, y aprobados por el Comité Técnico el 25 de julio de 2023, representado por Diego Andrés Cisneros como Presidente del mismo; y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual podrá modificar los estados financieros consolidados condensados.

***7. Estado de resultados y de utilidad integral***

Los costos y gastos presentados en el estado de resultados consolidado condensado fueron clasificados atendiendo a su naturaleza.

Fibra Inn presenta el rubro de utilidad bruta y de utilidad de operación ya que lo considera un medidor de desempeño importante para los usuarios de la información financiera. Los ingresos y costos que sean de naturaleza operativa se presentan dentro de este rubro.

El Fideicomiso DB/1616 presenta en el estado de utilidad integral las partidas contables que ya fueron devengadas, pero están pendientes de realización.

#### **8. Estado de flujos de efectivo**

Fibra Inn presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Adicionalmente, Fibra Inn ha elegido presentar el efectivo recibido de intereses a favor como parte de las actividades de inversión y el efectivo por pago de intereses como parte de las actividades de financiamiento.

#### **9. Estacionalidad**

El sector hotelero en el que opera Fibra Inn no está expuesto a fluctuaciones estacionales en la demanda de los viajeros.

#### **10. Principales políticas contables**

Las políticas contables aplicadas por Fibra Inn en estos estados financieros consolidados condensados al 30 de junio de 2023, son las mismas aplicadas por Fibra Inn en sus estados financieros consolidados al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022.

### **(3) INFORMACIÓN POR SEGMENTOS DE NEGOCIO-**

Los segmentos operativos representan los componentes de Fibra Inn, encausados a las actividades de negocio por las cuales puede obtener ingresos e incurrir gastos, cuyos resultados de operación son regularmente evaluados por el Comité Técnico y los directivos a cargo para evaluar el desempeño de cada negocio para la toma de decisiones sobre estas bases. Siguiendo este enfoque, en la operación cotidiana, los recursos económicos son asignados sobre una base operativa de cada segmento operativo.

Fibra Inn revela la información por segmentos de acuerdo con la IFRS 8, Segmentos Operativos, en cuatro segmentos operativos de acuerdo con el tipo de servicios que brinda el portafolio:

i. *Servicio Limitado*

Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento, con una tarifa reducida.

ii. *Servicio Selecto-*

Hoteles que proporcionan principalmente servicios de alojamiento, Internet, desayuno de cortesía, centro de negocios, sala de juntas, gimnasio y estacionamiento.

iii. *Servicio Completo-*

Hoteles que proporcionan los Servicios Selectos más, los servicios de alimentos y bebidas, y salones de eventos y banquetes.

iv. *Estancia Prolongada-*

Hoteles que proporcionan los mismos servicios de los hoteles de la categoría de Servicios Selectos, pero con una estancia promedio de 5 días o más, ofreciendo las comodidades típicas de un departamento.

La información selecta del estado consolidado condensado de resultados por los seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2023 y del estado consolidado condensado de situación financiera al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 por segmentos reportables son los siguientes:

<b>Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023</b>	<b>Servicio Limitado</b>	<b>Servicio Selecto</b>	<b>Servicio Completo</b>	<b>Estancia Prolongada</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos por hospedaje	\$80,209	\$506,552	\$435,325	\$25,148	\$1,047,234
Ingresos por arrendamiento	263	7,208	26,083	49	33,603
Utilidad bruta	26,937	181,266	151,047	7,088	366,338
Gasto por depreciación	6,457	62,825	117,514	4,357	191,153

<b>Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022</b>	<b>Servicio Limitado</b>	<b>Servicio Selecto</b>	<b>Servicio Completo</b>	<b>Estancia Prolongada</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos por hospedaje	\$63,319	\$394,560	\$347,388	\$21,108	\$826,375
Ingresos por arrendamiento	339	6,764	29,681	26	36,810
Utilidad bruta	17,634	138,942	123,593	5,910	286,079
Gasto por depreciación	6,471	64,199	125,304	4,390	200,364

<b>Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2023</b>	<b>Servicio Limitado</b>	<b>Servicio Selecto</b>	<b>Servicio Completo</b>	<b>Estancia Prolongada</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos por hospedaje	42,087	256,372	221,012	12,490	531,961
Ingresos por arrendamiento	125	3,360	13,385	25	16,895
Utilidad bruta	14,613	90,192	74,912	3,390	183,107
Gasto por depreciación	3,192	31,319	57,216	2,176	93,903

<b>Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2022</b>	<b>Servicio Limitado</b>	<b>Servicio Selecto</b>	<b>Servicio Completo</b>	<b>Estancia Prolongada</b>	<b>Consolidado</b>
Ingresos por hospedaje	33,835	218,348	202,136	11,114	465,433
Ingresos por arrendamiento	200	3,644	16,297	13	20,154
Utilidad bruta	9,755	78,321	75,191	3,147	166,414
Gasto por depreciación	3,234	32,095	60,625	2,207	98,161

<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Servicio Limitado</b>	<b>Servicio Selecto</b>	<b>Servicio Completo</b>	<b>Estancia Prolongada</b>	<b>Consolidado</b>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	\$639,706	\$4,334,252	\$6,022,360	\$182,842	\$11,179,160
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>Servicio Limitado</b>	<b>Servicio Selecto</b>	<b>Servicio Completo</b>	<b>Estancia Prolongada</b>	<b>Consolidado</b>
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	\$645,804	\$4,356,800	\$6,106,030	\$185,804	\$11,294,438

**(4) EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO-**

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
<i>Activos circulantes</i>		
Efectivo en bancos	\$ 575,533	\$ 346,832
Equivalentes de efectivo (bonos gubernamentales)	1,424,610	265,832
	<u>2,000,143</u>	<u>612,664</u>
Efectivo restringido circulante	1,315	1,263
	<u>2,001,458</u>	<u>613,927</u>
<i>Activos no circulantes</i>		
Efectivo restringido no circulante <sup>(1)</sup>	\$ <u>96,924</u>	\$ <u>145,334</u>

<sup>(1)</sup> Hace referencia a los siguientes Fideicomisos: Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin y Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 410971-6 BBVA México. Fideicomisos constituidos con la finalidad de garantizar las obligaciones derivadas de los Contratos de Apertura de Crédito Simple firmado por CIB/3096 con Banorte y Sabadell y CIB/3097 con BBVA México. Los Fondos de Reserva serán devueltos a los Fideicomisos CIB/3096 y CIB/3097 en cuanto la deuda bancaria sea liquidada y/o se cumplan las condiciones preestablecidas.

El 30 de junio de 2023 se cumplieron los requisitos de liberación de la reserva de del Fideicomiso de Garantía, Administración y Medio de pago No. 007 Westin del CIB/3096 pasando de contar con 18 a 3 meses el fondo de reserva.

En términos del artículo 187 de la LISR, en su fracción III, establece que al menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso DB/1616 debe de estar invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el resto debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante los años 2022 y 2021, el Fideicomiso DB/1616 estuvo en cumplimiento con dicho artículo e invirtió excedentes del patrimonio en bonos gubernamentales, cuyo vencimiento es de 1 día.

**(5) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO-**

Las propiedades, mobiliario y equipo al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
Terrenos	\$ 2,436,215	\$ 2,436,215
Edificios	8,303,333	8,334,691
Componentes de edificios	347,255	395,444
Maquinaria y equipo	370,106	387,403
Mobiliario y equipo	471,023	523,534
Mejoras a locales arrendados	5,470	5,470
	<u>11,933,402</u>	<u>12,082,757</u>



Construcciones en proceso	418,738	383,284
Subtotal	<u>12,352,140</u>	<u>12,466,041</u>
Menos depreciación acumulada <sup>(1)</sup>	(8,340)	(6,963)
Menos deterioro acumulado de propiedades	<u>(1,164,640)</u>	<u>(1,164,640)</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>11,179,160</u></b>	<b>\$ <u>11,294,438</u></b>

<sup>(1)</sup> Corresponde a la depreciación acumulada del mobiliario y equipo; los demás rubros se presentan netos de su depreciación acumulada.

Como resultado de la medición a valor razonable de las propiedades, mobiliario y equipo del periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso DB/1616 reconoció un superávit por revaluación de \$695,866. Adicionalmente, en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022, se reconoció un superávit de \$0 y \$5,418, respectivamente.

## **(6) PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES-**

### ***Aportaciones, contribuciones y recompras-***

- a) El patrimonio del Fideicomiso DB/1616 consiste en la aportación inicial de \$20 y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b) Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores, el 27 de abril de 2023, se aprobó la emisión de 260,000,000 de CBFIs por la cantidad equivalente de \$1,500,000, los cuales serán suscritos de manera preferente por los Tenedores actuales consistente en dos rondas, en el entendido que: (i) los CBFIs que no sean adquiridos de manera preferente por los Tenedores actuales conforme al procedimiento que autorizó la Asamblea de Tenedores podrán ser adquiridos por potenciales inversionistas estratégicos y (ii) la adquisición de CBFIs que representen más del 10% de los CBFIs en circulación, requerirá la autorización del Comité Técnico, con excepción de aquellas adquisiciones que efectúen las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro de manera independiente, conforme a lo establecido en la cláusula trigésima del Fideicomiso.
- c) Adicionalmente, en la misma fecha, Fibra Inn aprobó la cancelación del fondo de recompra de CBFIs no ejercido y aprobado el 28 de abril de 2022, por la cantidad de \$250,000, y anunció la creación de un nuevo fondo de recompra de CBFIs propios del Fideicomiso DB/1616 hasta por un monto máximo de recursos de \$250,000 para el período de doce meses posteriores a partir del 30 de abril de 2023, siempre que no exceda el 5% del total de CBFIs del Fideicomiso DB/1616 en circulación y, que se encuentren aún en tesorería.
- d) El 22 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 informó la terminación de la Primera Ronda de la suscripción para los tenedores de los CBFIs, conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores el 27 de abril de 2023 y en la que se suscribieron un total de 143,428,370 CBFIs, equivalente a \$831,884, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFi en circulación.

- e) El 26 de junio de 2023 fueron emitidos 5,892,390 CBFIS correspondientes al anticipo del pago basado en acciones liquidable en instrumentos de patrimonio, los cuales fueron transferidos a los ejecutivos elegibles de acuerdo con el esquema de incentivos a largo plazo aprobado el 30 de abril de 2021 por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Fibra Inn, el efecto capitalizado corresponde al valor razonable de la fecha del plan por un importe de \$23,864.
- f) El 27 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 informó a los tenedores de los CBFIs sobre la conclusión de la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para los Tenedores, en la que se suscribieron un total de 116,571,630 CBFIs, equivalente al total disponible para dicha ronda, con un precio de suscripción de \$5.80 por CBFi en circulación. Para la asignación de CBFIs en la Segunda Ronda se aplicó una prorrata de 89.15% con motivo de la sobredemanda por parte de los Tenedores que participaron en dicha ronda.

El número total de CBFIs suscritos con motivo de la Primera y Segunda Ronda fue de 260,000,000, siendo este el número máximo de CBFIs disponibles a suscribir conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso el pasado 27 de abril del 2023.

Con la liquidación de los CBFIs suscritos de manera exclusiva por los Tenedores, el Fideicomiso recibió neto de comisiones y honorarios \$1,501,283 en recursos líquidos, mismos que serán utilizados para financiar el plan de expansión de Fibra Inn.

#### ***Distribuciones-***

- g) El 22 de febrero de 2023, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de \$21,578 con un factor de Ps\$0.0428 por CBFi en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 30 de marzo de 2023.
- h) El 24 de abril de 2023, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó por unanimidad, con voto favorable de la totalidad de sus miembros independientes participantes, un reembolso de capital por un importe de \$21,125 con un factor de Ps\$0.0419 por CBFi en circulación. El monto distribuido por certificado se realizó el 31 de mayo de 2023.

#### **(7) ADQUISICIONES Y DISPOSICIONES DE HOTELES-**

Fibra Inn determina la clasificación de los hoteles adquiridos sobre la base de que dichos hoteles serán utilizados en el curso normal de los negocios. Las transacciones de adquisición de hoteles se contabilizan como adquisiciones de negocios. Dichas transacciones se llevan a cabo para continuar con la expansión de las actividades de operación hotelera en México, de acuerdo con los planes establecidos de crecimiento y expansión.

Al 30 de junio de 2023, el Fideicomiso DB/1616 cuenta con un plan activo de venta por el hotel en Coatzacoalcos; sin embargo, a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados, no se ha podido concretar su venta, aunque la administración continúa implementando un plan activo de venta, como lo requieren las IFRS para la clasificación de estos hoteles como mantenidos para la venta.

## (8) OTROS EVENTOS RELEVANTES-

### a) Negocio en marcha

El Fideicomiso DB/1616 evalúa el desempeño de cada uno de sus hoteles con base en sus flujos de operaciones (“funds from operations” o “FFO” por sus siglas en inglés), el cual se calcula ajustando la utilidad antes de financiamiento, impuesto sobre la renta, depreciación y amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés) por los gastos de adquisición y organización y por ciertas partidas financieras que impactan directamente el flujo operativo a evaluar, considerando que dicho indicador representa una buena medida para evaluar el desempeño operativo y la capacidad para satisfacer obligaciones de capital e intereses con respecto a la deuda de Fibra Inn, así como la capacidad para fondear inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante, a lo anterior, el FFO no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS, y no debería ser considerada como una alternativa a la utilidad neta como una medida de desempeño operativo, o flujo de efectivo como una medida de liquidez. El FFO del Fideicomiso DB/1616 por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 representó flujos positivos de \$99,688 y \$30,077, respectivamente.

- Liquidez. La administración tomó las siguientes medidas para hacer frente al riesgo de incumplimiento en sus obligaciones financieras:
  - i. En el año 2022 se obtuvieron ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo por \$127,820 que le brindaron flexibilidad en el cumplimiento de obligaciones e inversiones en los hoteles del portafolio.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2023, Fibra Inn cuenta con \$2,001,458 de efectivo y equivalentes de efectivo, para hacer frente a sus obligaciones y gastos operativos, y estima tener recursos adicionales provenientes principalmente de los siguientes procesos:

- i. Al 30 de junio de 2023, se cuenta con Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) a favor por \$135,768, el cual se ha tramitado la devolución de este ante las autoridades.
- ii. Fibra Inn cuenta con un plan de desinversión de activos no estratégicos, aprobado por el Comité Técnico en la Asamblea del 24 de julio de 2018 mediante el cual se espera poder obtener flujos de efectivo que contribuirán a continuar la operación del negocio. Los hoteles dentro del plan que aún no han sido dispuestos tienen un valor en libros de \$2,612,061 al 30 de junio de 2023.

Al 30 de junio de 2023, Fibra Inn mantiene obligaciones de pago de intereses relacionados con la emisión de deuda bursátil y los créditos simples contratados con BBVA, Banorte y Sabadell, cuyo monto contractual de pago de intereses en el corto plazo equivale a \$424,122.

Derivado de la estrategia de manejo de pasivos, Fibra Inn cuenta con un cómodo perfil de vencimientos, ya que la totalidad de la deuda es de largo plazo, el capital de la emisión de deuda bursátil deberá pagarse en el año 2028, la cual fue emitida en tasa fija, mientras que el capital de los créditos bancarios en el corto plazo es de \$40,193. Al 30 de junio de 2023, la calificación de la deuda a largo plazo de Fibra Inn por HR Ratings es de A-.

Adicionalmente, la administración ha evaluado que, en lo que respecta a indicadores financieros, si la razón de cobertura de intereses se viera impactada a la baja, debido a una disminución de flujos operativos generadas por el negocio para la cobertura de pago de intereses, y en caso de que existiera algún incumplimiento, las restricciones estipuladas en el acuerdo con los acreedores, no implican la exigibilidad del pago de capital en el corto plazo. El Índice de Cobertura de Deuda fue de 3.7 al 30 de junio de 2023.

El Fideicomiso DB/1616 evalúa trimestralmente el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer de la deuda bancaria y bursátil y al 30 de junio de 2023 cumple con dichas obligaciones.

Continuidad como negocio en marcha. Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, además de las acciones para gestionar los riesgos operativos y financieros identificados hasta el momento, la administración considera que la conclusión sobre la aplicación del principio de negocio en marcha al 31 de diciembre de 2022 sigue siendo válida al 30 de junio de 2023, por lo que los estados financieros consolidados condensados se presentan sobre dicha base.

- b) El 3 de febrero de 2023, Fibra Inn informó sobre la adquisición de la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores por parte de Origin Patrimonial, S.A. de C.V., así como sobre la consecuente sustitución de miembros en el Comité Técnico, incluyendo su presidente y en el Comité de Inversiones, designados por el Fideicomiso de Fundadores.

Dada la adquisición, se llevó a cabo la suscripción de un convenio de cesión de la totalidad de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores por parte de Víctor Zorrilla Vargas, Joel Zorrilla Vargas, Oscar Eduardo Calvillo Amaya, Robert Jaime Dotson Castrejón y Juan Carlos Hernáiz Vigil como cedentes y Origin como cesionario.

En virtud de lo anterior, el Fideicomiso de Fundadores ha notificado a Fibra Inn la sustitución de miembros del Comité Técnico, incluyendo su presidente, así como sustitución de miembros del Comité de Inversiones, designados por el Fideicomiso de Fundadores.

- c) El día 6 de marzo de 2023, Fibra Inn realizó el prepago de la deuda bancaria con garantía hipotecaria con Banorte por un monto de \$10,000 que pretende avanzar para lograr una mayor eficiencia financiera que permita mejorar el nivel de endeudamiento, cobertura de servicio de deuda y en las calificaciones crediticias.
- d) El 13 de marzo de 2023, el Fideicomiso CIB/3097 firmó el Tercer Convenio Modificatorio con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA") relacionado al ajuste de sustitución de la tasa LIBOR 3M por la tasa de referencia SOFOR 3M más un margen de ajuste de 0.26161 puntos porcentuales sobre los intereses ordinarios sobre el principal del crédito preferente Tramo 1 y 2 en dólares americanos pagaderos trimestralmente.
- e) El 14 de marzo de 2023, en Fideicomiso CIB/3097 firmó el convenio modificatorio al contrato marco para las operaciones financieras derivadas con BBVA en el que se pactó la tasa de interés fija por 1.43839 puntos porcentuales, esto representa un ajuste por el diferencial de tasas por 0.26161 puntos porcentuales por el reemplazo de la tasa LIBOR del tramo en dólares

americanos, ambos contratos de sustitución entraron en vigor en la fecha del siguiente pago trimestral el 17 de abril de 2023.

- f) El día 28 de junio de 2023, Fibra Inn realizó el prepago la totalidad del crédito simple con garantía hipotecaria del Fideicomiso DB/1616 con Banorte por un monto de \$77,403 que contribuye a una mayor eficiencia financiera que permita mejorar el nivel de endeudamiento, cobertura de servicio de deuda y en las calificaciones crediticias, así como mayor capacidad de apalancamiento y mejores condiciones de endeudamiento futuro.

## **(9) CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS-**

### **a. Franquicias**

Fibra Inn tiene celebrados contratos de franquicias, licencia y uso de uso de marca para operar los hoteles con distintas marcas, estos contratos los tiene celebrados con Intercontinental Hotel Group, Hilton Worldwide, Wyndham Hotel Group International, Marriott International Inc., y Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I de C.V. los cuales tienen vigencias de entre 10 y 20 años respectivamente. Derivado de dichos contratos Fibra Inn tiene la obligación de pagar regalías de entre el 1% y 10% sobre los ingresos generados por hospedaje, gastos de mercadotecnia, comisiones de programa de fidelidad, entre otros. El total de pagos por estos conceptos fue de \$131,380 y \$104,740 al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente. Por su parte, los contratos de franquicia incluyen ciertos compromisos de fecha de apertura o inicio de operaciones, así como también fechas para la realización de inversiones físicas en los inmuebles para garantizar al franquiciante la conservación o mejora del servicio al huésped, los cuales, en caso de incumplirse, podrían generar penalidades monetarias y/o la pérdida de la franquicia, por este concepto al 30 de junio de 2023, se han reconocido provisiones por \$20,539 por la cancelación de ciertas franquicias.

### **b. Litigios**

Fibra Inn se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones y otras obligaciones contractuales, que se esperan no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operación futuros.

### **c. Contingencias fiscales**

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y rechacen los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

d. *Earn out* hotel The Westin Monterrey Valle

De acuerdo con el contrato firmado para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, la contraprestación pactada incluye un Precio Contingente adicional al Precio Fijo. Este Precio Contingente se encuentra condicionado al desempeño del hotel, este precio adicional se basa en las utilidades netas de operación (“NOI”, por sus siglas en inglés), a partir de la apertura del hotel, sobre cualquier periodo de 12 meses consecutivos que forme parte del periodo total de 48 meses contados a partir del 1 de mayo de 2019.

De acuerdo con el contrato firmado el 10 de enero de 2019 para la compraventa del hotel The Westin Monterrey Valle, el Fideicomiso CIB/3096 no considera probable el pago de la contraprestación variable en base a las proyecciones efectuadas por la administración al 30 de junio de 2023.