



Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2024

Monterrey, México, 25 de julio de 2024- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o la “Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Segundo Trimestre para el periodo terminado al 30 de junio de 2024 (2T24). 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 2T24:

- Fibra Inn es **propietaria de 35 hoteles con 6,048 cuartos**. Además, participa en una inversión en un desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirá 218 cuartos.
- La Compañía presenta los siguientes indicadores hoteleros: la **Ocupación** del 2T24 fue de 64.7%, comparada con el 62.8% del 2T23. La **Tarifa** fue Ps. 1,813.0 y creció 9.6% vs el 2T23. El **RevPar** fue Ps. 1,173.1 y creció 12.9% vs 2T23; en términos de ventas mismas tiendas.
- Los **Ingresos Totales** fueron Ps. 613.2 millones, 11.7% más que en el 2T23.
- El **NOI**¹ fue Ps. 197.6 millones; 12.1% más que en el 2T23; su margen fue de 32.2% comparado con el 32.1% del 2T23.
- El **EBITDA Ajustado**²: registró Ps. 165.7 millones, 18.4% más que el 2T23, con un margen de 27.0% comparado con el 25.5% del 2T23.
- El **FFO**³ fue Ps. 116.3 millones, 114.4% superior al 2T23, con 19.0% de margen mientras que en el 2T23 fue 9.9%.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 44.5 millones. Este representa Ps. 0.0599 por CBF, entre 743,877,872 certificados.
- El costo neto de deuda promedio ponderado fue de 9.5% en la porción denominada en pesos (92.5% de la deuda total) y 5.0% para la porción denominada en dólares (7.5% de la deuda total).

Fibra Inn 2T24	
Capital	
BMV: FINN13	
2T24 Distribución por CBF	0.0599
Distribución por CBF (U12m)	0.1598
Precio por CBF (Junio 30, 2024):	4.99
CBFs Fondo de Recompra:	32,512,507
CBFs con derecho a distribución:	743,877,872
Float:	95.8%
Valor de mercado (Ps. millones)	3,712.0
Activos Totales	13,423.0
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 2 Feb 2028
Costo Neto Deuda Prom Ponderado:	9.5% en pesos y 5.0% en dólares
LTV:	28.8%
Fitch:	A-
HR Ratings:	A+
2T24 Highlights	
Número de hoteles en operación	33
Número de habitaciones	6,048
Ocupación (VT)	64.7%
Tarifa (VT) Ps.	1,813.0
RevPar (VT) Ps.	1,173.1
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	1
Número de habitaciones	218

- ¹ NOI es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta de habitaciones y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorario, incentivo, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros.
- ² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario que ya fueron afectados a resultados.
- ³ FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses menos fluctuación cambiaria realizada.

Miguel Aliaga, Director General de Fibra Inn comentó: “Fibra Inn cumplió su 11º. Aniversario y bajo esta perspectiva quiero reiterar el compromiso que la Compañía tiene con sus inversionistas pues los compromisos que tenemos para 2024 se están llevando a cabo correctamente. Nos consolidamos como una Fibra resiliente, que ha tomado las decisiones apropiadas ante momentos retadores y que ahora presentamos resultados estables en el 2024 basados en la eficiencia operativa y administrativa.

Las alianzas con los operadores hoteleros y la eficiencia operativa reflejan un crecimiento de NOI y de EBITDA Ajustado de 12.1% y de 18.4%, respectivamente, comparado con el año anterior. Las inversiones en tesorería estamos haciéndolas más eficientes. Por otro lado, el costo ponderado de la deuda en pesos está de 9.5% y 5.0% en dólares, cuando el rendimiento del MBono a 5 años es de 10.4%. Así, tenemos el 99.5% de la deuda en tasa fija o cubierta con swaps y el 0.5% a tasa variable, con lo que se completa el proceso de optimización del costo financiero de la deuda consolidada.

Seguimos trabajando en el análisis de proyectos de adquisición que nos permita añadir valor y que sea de oportunidad para la Compañía. Por último, mencionar que con la mejora operativa, el AFFO ha ido creciendo y hemos podido aumentar la distribución trimestre a trimestre.

Estamos en el camino correcto y nos da gusto compartirlo con ustedes.”, añadió el Ing. Aliaga.

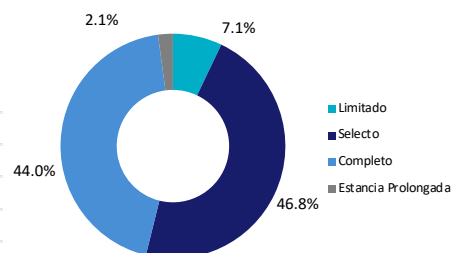
Resultados del Segundo Trimestre de 2024

Cifras Relevantes					
	2T24		2T23		Var
Ingresos por hospedaje	596.2	97.2%	532.0	96.9%	12.1%
Ingresos por arrendamiento	17.0	2.8%	16.9	3.1%	0.6%
Total de Ingresos de la Fibra	613.2	100.0%	548.9	100.0%	11.7%
NOI	197.6	32.2%	176.3	32.1%	12.1%
EBITDA Ajustado	165.7	27.0%	139.9	25.5%	18.4%
FFO	116.3	19.0%	54.3	9.9%	114.4%
AFFO	95.4	15.6%	36.9	6.7%	158.9%
Distribución					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	4.99		5.73		-12.9%
Distribución total	44.5		21.1		110.9%
Distribución total por CBFi	0.0599		0.0275		118.1%
CBFis con derecho a distribución	743.9		769.5		-3.3%
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	33		33		0
Terrenos	1		1		0
Hoteles cerrados	2		2		0
Propiedades al cierre del periodo	36		36		0
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,048		6,048		0

El portafolio de hoteles al cierre del 2T24 se compone de 35 propiedades: 4 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte, 33 hoteles están en operación y 2 continúan cerrados.

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

Ingresos Totales por Segmento				
	2T24	%	2T23	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	43.4	7.1%	42.2	7.7%
Servicio Selecto	286.9	46.8%	259.7	47.3%
Servicio Completo	269.8	44.0%	234.4	42.7%
Estancia Prolongada	13.0	2.1%	12.5	2.3%
Total	613.2	100.0%	548.9	100.0%



Los ingresos totales en el 2T24 fueron de Ps. 613.2 millones y mostraron un incremento de 11.7% o Ps. 64.3 millones comparado con el 2T23. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 596.2 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 2T24 y que muestran un incremento del 12.1% comparado con el 2T23. Este incremento refleja la ocupación de 64.7% en términos de ingresos totales de hospedaje con un incremento de tarifa de 9.6% comparado con el 2T23 para alcanzar Ps. 1,813.0, que refleja un mejor nivel de tarifa promedio por la inclusión de los hoteles de lujo y *upper scale* en el portafolio de Fibra Inn y el cierre de hoteles de servicio limitado. El RevPAR fue de Ps.1,173.1, alcanzando un incremento de 12.9% vs. el 2T23.
- Ps. 17.0 millones provienen de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, que representó un incremento de 0.6%, por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, *coffee breaks*, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales.

Durante el 2T24, el total de gastos de operación fue de Ps. 415.5 millones ó 67.8% como porcentaje de los ingresos; comparados con el 2T23, cuando fue de 67.9%. En general, los gastos por servicios hoteleros ligeramente disminuyeron como porcentaje de los ingresos y fue el resultado de:

- El decremento de 40 puntos base en el gasto de habitaciones de 27.2% como porcentaje de los ingresos, cuando en el 2T23 fue de 27.6%.
- El decremento de 30 puntos base en los energéticos registrando 6.2% de los ingresos, cuando en el 2T23 fue de 6.5%.
- El decremento de 10 puntos base en el mantenimiento preventivo registrando 4.2%, cuando en el 2T23 fue de 4.3%, muy en línea de trimestre a trimestre como porcentaje de los ingresos.
- Los gastos de publicidad, prediales y los seguros mostraron 3.7%, 0.8% y 0.5% de los ingresos, respectivamente y permanecieron prácticamente igual de trimestre a trimestre.

Lo anterior compensado con:

- El incremento de 30 puntos base en las regalías ubicándose en 7.6% como porcentaje de los ingresos, comparado con el 7.3% del 2T23. Este incremento se relaciona directamente a mayor ingreso hotelero.
- El incremento de 30 puntos base en los gastos de administración, registrando 17.5% como porcentaje de los ingresos, muy en línea con los registrado anteriormente, ya que se ha cuidado mantener la eficiencia.

Este 2T24 se mantienen las eficiencias en gastos en conjunto con los operadores hoteleros: Aimbridge Latam y Grupo Presidente; creando economías de escala con procesos y tecnología utilizada a nivel global aplicados al manejo de activos en Fibra Inn.

El gasto total por servicios hoteleros ha mostrado un crecimiento en conjunto del 11.5% el 2T24, por debajo del crecimiento de ingresos de hospedaje de 12.1%.

El Ingreso Operativo Neto durante el 2T24 fue de Ps. 197.6 millones, comparado con Ps. 176.3 millones del 2T23, representando un crecimiento de 12.1%. El margen NOI fue de 32.2% vs. el 32.1% del 2T23.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 22.5 millones para el 2T24, presentando un decremento de Ps. 19.2 millones vs. 2T23, cuando fueron Ps. 41.7 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 3.7% de los ingresos totales en este 2T24, 390 puntos base más bajos que en el 2T23 cuando representaron 7.6%.

Este decremento nominal de Ps. 19.2 millones en gastos, se debe principalmente a:

- Un decremento de Ps. 12.0 millones en otros ingresos que registraron Ps. 11.7 millones este 2T24, cuando el año pasado fueron de Ps. 0.3 millones. Este ingreso se debe a la cancelación de provisiones por franquicias no utilizadas con Marriott International.
- Un decremento de Ps. 6.2 millones en los gastos corporativos de administración, registrando Ps. 27.4 millones vs. Ps. 33.6 millones del 2T23. Esto debido a un menor monto de nómina por la reorganización corporativa que incluyó la salida reciente de dos ejecutivos, cuyos contratos terminaron a finales de 2023.
- Una disminución de Ps. 1.8 millones en los costos de adquisición de negocios y gastos de organización, el cual registra Ps. 0.4 millones de gasto, comparado con de Ps. 2.2 millones del 2T23; ya que el año anterior se hicieron actualizaciones de licencias hoteleras.
- Una disminución de Ps. 1.2 millones en mantenimientos mayores no capitalizables en las propiedades, el cual registra Ps. 2.0 millones de gasto, comparado con de Ps. 3.1 millones del 2T23. Este monto refleja como se ejerció el presupuesto en los hoteles.

Lo anterior compensado con

- Un incremento de Ps. 2.0 millones en los gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles registrando Ps. 4.5 millones, comparados con los Ps. 2.5 millones del 2T23; correspondientes a los honorarios de despacho legal relacionados al Westin Monterrey Valle.

Se registra un EBITDA de Ps. 175.1 millones en el 2T24, que representa un incremento de 30.1% o Ps. 40.5 millones comparado con Ps. 134.6 millones del 2T23. El margen de EBITDA de 28.6% fue 4.1 puntos porcentuales mayor en este 2T24, cuando en el 2T23 fue 24.5%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 165.7 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representó un aumento de 18.4% o Ps. 25.8 millones mas comparado con Ps. 139.9 millones del 2T23. El margen del EBITDA Ajustado de 27.0% fue 150 puntos base mayor este 2T24, comparado con el 25.5% del 2T23.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fue Ps. 90.4 millones y representó un menor gasto de Ps. 43.4 millones, menos que el 2T23, cuando fue de Ps. 133.8 millones. Este decremento en gastos se debe principalmente a que:

- Una disminución de Ps. 37.0 millones en la compensación de los ejecutivos, ya que este 2T24 se presenta en ceros. Esto se debe a que en marzo 2024 se entregaron los certificados, pues el programa terminó en diciembre 2023.
- Una disminución de Ps. 6.1 millones menos en la depreciación y amortización, registrando Ps. 90.7 millones este 2T24 o 6.3% menos que Ps. 96.7 millones del 2T23. Esta disminución se debe a que se actualizó el porcentaje de la vida útil a depreciar en todo el portafolio. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 84.7 millones, comparado con la utilidad de Ps. 0.7 millones del 2T23. El margen de EBIT fue de 13.8% del 2T24, comparado con el 0.1% del 2T23.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 28.1 millones en el 2T24, Ps. 41.2 millones menos o 59.2% menos que el gasto de Ps. 69.3 millones en el 2T23, resultado de:

- Ps. 20.1 millones más de ingresos por intereses, registrando el 2T24 Ps. 38.4 millones debido al mayor saldo promedio de los recursos en efectivo invertidos por la tesorería, incluyendo la porción remanente de los recursos obtenidos en la suscripción de capital en proceso de ser aplicada en inversiones hoteleras, así como una mejor tasa de rendimiento promedio ponderado.
- Ps. 12.8 millones más de ganancia cambiaria registrando Ps. 27.3 millones en el 2T24, comparados con los Ps. 14.5 millones de ganancia del 2T23, derivada de la posición en dólares que se incrementó en el 2T24, aunada a la apreciación del dólar durante el periodo.
- Ps. 8.3 millones menos en gastos por intereses, los cuales fueron Ps. 93.8 millones, ó 8.1% menos que los Ps. 102.1 millones registrados el mismo trimestre del año anterior, derivado del efecto positivo del prepago del crédito que se tenía contratado con Banorte en el Fideicomiso DB/1616, así como pagos anticipados parciales en los créditos del Fideicomiso CIB/3096 del hotel Westin Monterrey Valle y el Fideicomiso CIB/3097 del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con el objetivo de reducir los saldos de los créditos

denominados a tasa variable sin cobertura de swaps, para optimizar el costo financiero de Fibra Inn. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,168.0 millones (Ps. 3,184.1 millones antes de gastos amortizables, con el efecto de la recompra parcial a valor nominal de Ps. 15.9 millones) y por la deuda bancaria referente a los intereses generados por:

- El crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente contratado en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 2T24 de Ps. 695.9 millones (Ps. 703.0 millones antes de gastos amortizables); y

Destaca el efecto positivo en Fibra Inn ante el entorno de incremento sustancial de las tasas de interés tanto en pesos como dólares, gracias a la estructura de la deuda de Fibra Inn, con el 99.5% del total a tasa fija o cubierto con swaps de tasa de interés.

La Utilidad Neta Consolidada en el 2T24 fue de Ps. 56.6 millones, que representa Ps. 129.6 millones más que en el 2T23, periodo que registró una pérdida de Ps. 73.0 millones. El margen neto del 2T24 fue de 9.2% vs el 13.3% negativo del 2T23.

Se registra una participación no controladora por Ps. 16.2 millones de utilidad, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 2T23 fue de Ps. 0.1 millones de utilidad.

En cuanto a la partidas del resultado integral se presentan Ps. 16.6 millones de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 2T24, comparado con la reserva presentada en el 2T23 por Ps. 2.3 millones negativa.

La Utilidad Integral fue de Ps. 73.2 millones o 11.9% de margen neto, comparado con el 2T23 cuando fue de Ps. 75.3 millones de pérdida o 13.7% de margen neto negativo.

El FFO del 2T24 se presenta positivo registrando Ps. 116.3 millones, que representa un incremento de Ps. 62.1 millones comparados con Ps. 54.3 millones del 2T23. El margen FFO fue de 19.0% durante este 2T24 vs. 9.9% del 2T23.

El FFO Ajustado del 2T24 es de Ps. 95.4 millones equivalente al 15.6% de margen comparado con Ps. 36.9 millones del 2T23 cuando representó 6.7% en relación a los ingresos.

El cálculo del FFO que Fibra Inn ha utilizado desde su oferta pública inicial corresponde al propuesto por la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA), como una adopción voluntaria para el cálculo de esta métrica financiera. Dentro de dicho cálculo se excluye la fluctuación cambiaria no realizada, ya sea pérdida o ganancia cambiaria. En el 2T24 la fluctuación cambiaria positiva realizada fue de Ps. 6.0 millones.

Conciliación del FFO			
	2T24	2T23	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	116.3	54.3	114.4%
(-) Capex de mantenimiento	20.9	17.4	20.1%
FFO Ajustado	95.4	36.9	158.9%
(-) Reserva para PIPs	37.3	10.4	
(-) Participación Minoritaria	13.6	5.3	
Distribución	44.5	21.1	110.9%
FFO por CBFi	0.1564	0.0705	121.8%
FFO Ajustado por CBFi	0.1283	0.0479	167.8%

* Cálculos por CBFi en base a 743,877,872 CBFis en el 2T24 y 769,515,436 CBFis en el 2T23 respectivamente, lo cuales son títulos con derecho a distribución.

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

Distribución a Tenedores

El día de ayer, 24 de julio de 2024, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la distribución en efectivo por Ps. 44.5 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0599 por CBFi basada en 743,877,872 CBFis con derecho a distribución al cierre del 2T24, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2024.

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

Distribución a Tenedores				
	2T24		2T23	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0599	44.5	0.0275	21.1
Distribución en efectivo	0.0599	44.5	0.0275	21.1

*Cálculos por CBFi en base a 743,877,872 CBFis en el 2T24 y 769,515,436 CBFis en el 2T23 respectivamente, lo cuales son títulos con derecho a distribución

Valor de Mercado de Fibra Inn						
	Fondo de Recompra	CBFIs en circulación	CBFIs con Derecho	Precio CBFIs al cierre del trimestre	Market Cap	Revaluación de FINN vs. año anterior
Al Cierre 2T2023		769,515,436	769,515,436	5.73	4,409,323,448	-4.0%
Recompra Jul-Sep 2023	3,622,638					
CBFIs Cancelados						
Al Cierre 3T2023	3,622,638	769,515,436	765,892,798	5.40	4,155,383,354	135.7%
Recompra Oct-Dic 2023	4,811,927					
CBFIs Cancelados						
Al Cierre 4T2023	8,434,565	769,515,436	761,080,871	5.10	3,924,528,724	-13.3%
Recompra Ene-Mar 2024	18,611,988					
CBFIs Cancelados	-					
Compensación a Ejecutivos		6,874,943				
Al Cierre 1T2024	27,046,553	776,390,379	749,343,826	5.73	4,448,716,872	12.4%
Recompra Abril-Jun 2024	5,465,954					
CBFIs Cancelados						
Al Cierre 2T2024	32,512,507	776,390,379	743,877,872	4.99	3,874,187,991	-12.9%

Fondo de Recompra

Al 30 de junio de 2024, la Compañía tiene saldo de 32,512,507 CBFIs en el Fondo de Recompra, tiene 776,390,379 CBFIs suscritos y en circulación, con un total de 1,634,386,172 títulos emitidos de FINN13.

Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 30 de junio de 2024	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	32,512,507	4.2%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.00%		
Público Inversionista	743,877,867	95.8%		
Total	776,390,379	100%		
Total con Derecho a Distribución	743,877,872			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			-	
CBFIs en Tesorería			52,232,667	
CBFIs totales en Tesorería	-		857,995,793	
Total CBFIs	776,390,379		857,995,793	1,634,386,172

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de junio de 2024 dicha reserva sumaba Ps. 106.0 millones contra Ps. 105.1 millones al 31 de marzo de 2024. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 20.6 millones durante el 2T24 de los cuales Ps. 2.0 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de junio de 2024 se tenían Ps. 1,784.6 millones de efectivo; este incremento corresponde al saldo remanente de los recursos por la emisión de 260 millones de CBFIs derivados de la suscripción de capital, excluyendo lo que se ha destinado a la fecha al pago anticipado de financiamientos con tasa variable y PIPs de algunos hoteles del Portafolio, al que se añade el flujo operativo y la reserva para PIPs que se ha venido constituyendo desde el 2T23.

La cartera de clientes registra Ps. 103.1 millones, mostrando un incremento de 58.1%, el cual corresponde al crédito revolvente para el capital de trabajo para la operación.

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

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 128.0 millones al cierre de junio de 2024, comparado con los Ps. 133.5 millones al cierre de diciembre de 2023. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el pasivo circulante, el pago a proveedores mantiene su ciclo normal de pago, por lo que se presentan Ps. 251.6 millones, con un incremento de 14.7% vs. diciembre de 2023; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 99.4 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales se mantienen en el mismo nivel vs el cierre de 2023. Este saldo corresponde al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se irá amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se vayan generando.

Se registra la provisión de intereses devengados por pagar como pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 150.5 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.

En el largo plazo, se registran obligaciones financieras por Ps. 3,168.0 millones (Ps. 3,184.1 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria total (corto y largo plazo) concluye el 2T24 con un saldo de Ps. 695.9 millones (Ps. 703.0 millones antes de gastos amortizables), del cual 97.4% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza el junio de 2024 con una deuda bancaria de largo plazo de Ps. 651.2 millones; mostrando una disminución de Ps. 59.1 millones comparada con diciembre 2023, ya que se liquidó

por adelantado la porción no cubierta con swaps del tramo a tasa fija del crédito de Banorte y Sabadell; (ii) La parte de corto plazo finaliza con un saldo de Ps. 44.7 millones de pesos.

Al 30 de junio de 2024 la composición y costo de la deuda fue:

- (i) 81.9% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de Octubre 2019);
- (ii) 6.4% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 6.0% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iv) 2.8% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.17%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
- (vi) 1.1% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.97%
- (vii) 0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un *spread* de 4.56%.

Por tanto, el costo ponderado de la deuda fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (92.5% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares USCY (7.5% del total) A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 10.38%. El 99.5% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 0.5% se tiene a tasa variable, con lo que se completa el proceso de optimización del costo financiero de la deuda consolidada.

La deuda a largo plazo FINN18 mantiene una calificación de ‘A-(mex)’ por Fitch Ratings y HR A+(mex) por HR Ratings, ambas con perspectiva estable. Lo anterior por una perspectiva de mejora en la ocupación, que fortalece los ingresos y el EBITDA y una continuación en la liquidez a corto plazo generada por la generación interna de efectivo por la operación y la suscripción de capital llevada a cabo recientemente.

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 30 de junio de 2024</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	28.8%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	4.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.1
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	340%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	5.2%

Fibra Inn presenta 28.8% de endeudamiento al 30 de junio de 2024. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%, que en el caso de Fibra Inn fue determinado por su Asamblea de Tenedores en 50%.

El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 30 de junio de 2024 fue de 4.0 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se

calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Índice de Apalancamiento	
Activos Totales	13,423.0
Capital o Patrimonio Total	8,970.4
Apalancamiento	1.5 veces

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

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

Indices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de junio de 2024
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	695.9
Deuda Bursátil	3,168.0
Activos Totales	13,423.0
Índice de Endeudamiento	28.8%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	1,784.6
Iva por Recuperar	128.0
Utilidad Operativa	701.1
Líneas de Crédito	-
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>2,613.7</i>
Amortización de Intereses	369.6
Amortizaciones de Principal	44.7
Gastos de Capital	90.3
Gastos de Desarrollo	141.1
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>645.8</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	4 veces

Eventos Relevantes del Segundo Trimestre de 2024

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

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

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

2. Fibra Inn informó que realizó la compra de títulos de FINN18

El 30 de mayo de 2024, Fibra Inn informó sobre la compra de 159,000 títulos de deuda de FINN18 en el mercado secundario negociados a un precio sucio de Ps. 93.517291 por certificado, que incluye los intereses devengados del último pago de cupón del 7 de febrero de 2024. El precio limpio fue de Ps. 90.427958.

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

Eventos Relevantes posteriores al cierre del Segundo Trimestre de 2024

1. Fibra Inn publicó el Informe de Sustentabilidad 2023

El 22 de julio de 2024 se publicó el Informe Ambiental, Sustentabilidad y Gobernanza correspondiente al año 2023. El documento puede consultarse en la siguiente liga:

https://fibrainn.mx/assets/docs/informe-anual-fibra-inn-2023-2_669ead3c044bd.pdf

Portafolio de Hoteles al 2T24

	Marca	Ciudad		Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
1	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
2	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
3	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
4	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				536
Hoteles de Servicio Selecto				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	227
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
10	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
11	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
12	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
13	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
14	Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180
15	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
16	Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
17	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				3,042
Hoteles de Servicio Completo				
1	Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
2	Holiday Inn	Puebla	Operando	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
4	Marriott	Puebla	Operando	296
5	Holiday Inn	México	Cerrado	214
6	Holiday Inn	Altamira	Operando	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
8	Casa Grande	Delicias	Operando	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
12	The Westin	Monterrey	Operando	174
13	JW Marriott	Monterrey	Operando	250
				2,353
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
Portafolio total al 30 de junio de 2024				6,048

Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 106.0 millones en el 2T24, 11.9% más que los Ps. 94.7 millones registrados en el 2T23. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 2T24 con Ps. 8.0 millones, comparado con Ps. 7.3 millones del 2T23.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	2T24	%	2T23	%
Ingresos	106.0	100.0%	94.7	100.0%
Costo de Ventas	68.4	64.5%	61.6	65.1%
Utilidad Bruta	37.6	35.5%	33.1	34.9%
Gastos de Operación	9.0	8.4%	7.3	7.7%
NOI	28.6	27.0%	25.7	27.2%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	18.3	17.3%	16.6	17.5%
Otros Gastos Indirectos	2.4	2.2%	1.9	2.0%
EBITDA	8.0	7.5%	7.3	7.7%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	8.0	7.5%	7.3	7.7%

Indicadores Operativos Hoteleros
a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	2T24	2T23	%
Número de hoteles *	33	33	
Ingresos por hospedaje	596.2	532.0	12.1%
Ocupación	64.7%	62.8%	1.9 pp
Tarifa	1,813.0	1,653.7	9.6%
RevPar	1,173.1	1,038.8	12.9%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
	2T24	2T23	Variación
(33 hoteles)			
Ingresos por hospedaje	596.2	532.0	12.1%
Ocupación	64.7%	62.8%	1.9 pp
Tarifa	1,813.0	1,653.7	9.6%
RevPAR	1,173.1	1,038.8	12.9%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 2T24 vs 2T23 toma en cuenta los 33 hoteles en operación, excluyendo dos hoteles cerrados en Coahuilco y el Holiday Inn México Coyoacán.

Al 30 de junio de 2024, Fibra Inn tenía un portafolio total de 35 propiedades con 6,048 cuartos; de los cuales 5,654 cuartos están en operación y dos hoteles con 394 cuartos permanecieron cerrados. Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T24			2T23			
Servicio Limitado	65.4%	1,356.1	887.5	69.3%	1,244.4	862.9	2.9%
Servicio Selecto	69.2%	1,611.1	1,114.5	67.4%	1,474.5	993.8	12.2%
Servicio Completo	57.6%	2,287.5	1,318.3	54.0%	2,104.3	1,135.4	16.1%
Estancia Prolongada	83.8%	1,459.7	1,222.9	84.2%	1,393.7	1,173.1	4.2%
Total	64.7%	1,813.0	1,173.1	62.8%	1,653.7	1,038.9	12.9%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T24			2T23			
Norte	74.9%	1,577.7	1,181.7	73.5%	1,506.2	1,107.7	6.7%
Noreste	66.7%	2,292.2	1,528.4	63.4%	2,034.4	1,290.4	18.5%
Centro y Sur	53.1%	1,278.0	679.3	50.8%	1,177.3	598.3	13.5%
Oeste	63.8%	1,543.5	984.6	68.4%	1,459.3	998.0	-1.3%
Total	64.7%	1,813.0	1,173.1	62.8%	1,653.7	1,038.9	12.9%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T24			2T23			
IHG Intercontinental Hotels Group	71.5%	1,651.7	1,180.2	69.9%	1,519.9	1,062.3	11.1%
Wyndham Hotel Group	64.6%	1,294.3	836.2	65.5%	1,214.7	796.0	5.0%
Hilton Worldwide	66.8%	1,474.6	984.8	61.5%	1,358.2	836.0	17.8%
Marriott International	55.0%	3,071.2	1,689.0	54.3%	2,708.7	1,472.0	14.7%
Marcas Locales	52.1%	1,293.4	673.4	47.5%	1,217.8	579.0	16.3%
Total	64.7%	1,813.0	1,173.1	62.8%	1,653.7	1,038.9	12.9%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	21%	25%
Noreste	13	2,377	39%	62%
Centro y Sur	10	1,893	31%	7%
Oeste	3	483	8%	6%
TOTAL	35	6,048	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	4	536	9%	7%
Servicio Selecto	17	3,042	50%	49%
Servicio Completo	13	2,353	39%	43%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	35	6,048	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Aimbridge Latam	34	5,898	98%	99%
Grupo Presidente	1	150	2%	1%
TOTAL	35	6,048	100%	100%

Quiénes Somos

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

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de situación financiera - No Auditados
 Al 30 de Junio de 2024 y 31 de Diciembre 2023
 Miles de pesos

	Al 30 de Junio de 2024	%	Al 31 de Diciembre de 2023	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,784,633	13.3%	1,922,593	14.2%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	103,041	0.8%	65,233	0.5%
Pagos anticipados	28,812	0.2%	17,870	0.1%
Activos disponibles para la venta	24,886	0.2%	24,886	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	127,994	1.0%	133,508	1.0%
Impuestos por recuperar y otros	25,941	0.2%	27,858	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	<u>2,095,307</u>	<u>15.6%</u>	<u>2,191,948</u>	<u>16.1%</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,106,230	82.7%	11,176,489	82.3%
Activo por derecho de uso, neto	11,079	0.1%	9,614	0.1%
Otras cuentas por cobrar	6,539	0.0%	13,091	0.1%
Instrumentos financieros derivados	80,319	0.6%	65,769	0.5%
Efectivo restringido	90,579	0.7%	83,406	0.6%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	32,960	0.2%	38,482	0.3%
<i>Total del activo no circulante</i>	<u>11,327,706</u>	<u>84.4%</u>	<u>11,386,851</u>	<u>83.9%</u>
Total del activo	13,423,013	100%	13,578,799	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	251,632	5.7%	219,349	4.9%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	99,445	2.2%	105,404	2.3%
Porción circulante de la deuda bancaria	44,693	1.0%	40,618	0.9%
Acreedores diversos	8,704	0.2%	5,729	0.1%
Impuestos por pagar	22,769	0.5%	23,906	0.5%
Intereses por pagar	150,509	3.4%	149,905	3.3%
Pasivo por arrendamiento	5,366	0.1%	4,413	0.1%
Compensación a ejecutivos	6,469	0.1%	9,496	0.2%
Anticipos de clientes	4,668	0.1%	5,016	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<u>594,255</u>	<u>13.3%</u>	<u>563,836</u>	<u>12.5%</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,167,952	71.1%	3,181,625	70.6%
Deuda Bancaria	651,189	14.6%	710,330	15.8%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	21,803	0.5%	30,525	0.7%
Beneficios a los empleados	794	0.0%	794	0.0%
Impuesto a la utilidad diferido	7,286	0.2%	7,286	0.2%
Pasivo por arrendamiento	7,010	0.2%	6,578	0.1%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,300	0.1%	2,500	0.1%
Instrumentos financieros derivados	-	0.0%	31	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	<u>3,858,334</u>	<u>86.7%</u>	<u>3,939,669</u>	<u>87.5%</u>
Total del pasivo	4,452,589	100%	4,503,505	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	7,300,603	81.4%	7,340,875	80.9%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	27,412	0.3%
Reserva para recompra de CBFIs	84,860	0.9%	204,142	2.2%
Superávit por revaluación de propiedades	3,679,442	41.0%	3,679,442	40.5%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	37,290	0.4%	29,855	0.3%
Resultados acumulados	(3,309,417)	(36.9%)	(3,390,418)	(37.4%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	<u>7,792,778</u>	<u>86.9%</u>	<u>7,891,308</u>	<u>87.0%</u>
Participación no controladora	1,177,646	13.1%	1,183,986	13.0%
<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	<u>8,970,424</u>	<u>100%</u>	<u>9,075,294</u>	<u>100%</u>
Total del pasivo y del patrimonio de los fideicomitentes	13,423,013	100%	13,578,799	100%

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de abril al 30 de Junio de 2024 y 2023 y el acumulado al 30 de junio de 2024 y 2023
 Miles de pesos

	2T24	%	2T23	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2024	%	Acumulado 2023	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	596,173	97.2%	531,961	96.9%	64,212	12.1%	1,150,379	97.1%	1,047,234	96.9%	103,145	9.8%
Arrendamiento de inmuebles	16,996	2.8%	16,895	3.1%	101	0.6%	34,650	2.9%	33,603	3.1%	1,047	3.1%
Total de ingresos	613,169	100%	548,856	100%	64,313	11.7%	1,185,029	100%	1,080,837	100%	104,192	9.6%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>												
Habitaciones	166,886	27.2%	151,701	27.6%	15,185	10.0%	323,079	27.3%	294,152	27.2%	28,927	9.8%
Administración	105,995	17.3%	93,374	17.0%	12,621	13.5%	206,692	17.4%	185,488	17.2%	21,204	11.4%
Publicidad y promoción	22,850	3.7%	20,350	3.7%	2,500	12.3%	44,932	3.8%	40,667	3.8%	4,265	10.5%
Energéticos	38,191	6.2%	35,593	6.5%	2,598	7.3%	70,331	5.9%	66,602	6.2%	3,729	5.6%
Mantenimiento preventivo	25,987	4.2%	23,820	4.3%	2,167	9.1%	50,094	4.2%	46,715	4.3%	3,379	7.2%
Deterioro de activos financieros	1,460	0.2%	907	0.2%	553	61.0%	2,637	0.2%	2,230	0.2%	407	18.3%
Regalías	46,306	7.6%	40,004	7.3%	6,302	15.8%	88,141	7.4%	78,645	7.3%	9,496	12.1%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	407,675	66.5%	365,749	66.6%	41,926	11.5%	785,906	66.3%	714,499	66.1%	71,407	10.0%
Utilidad bruta	205,494	33.5%	183,107	33.4%	22,387	12.2%	399,123	33.7%	366,338	33.9%	32,785	8.9%
<i>Otros costos y gastos:</i>												
Prediales	4,883	0.8%	4,379	0.8%	504	11.5%	8,602	0.7%	8,536	0.8%	66	0.8%
Seguros	2,967	0.5%	2,433	0.4%	534	21.9%	5,938	0.5%	4,911	0.5%	1,027	20.9%
Gastos corporativos de administración	27,358	4.5%	33,558	6.1%	(6,200)	(18.5%)	59,787	5.0%	68,436	6.3%	(8,649)	(12.6%)
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	4,541	0.7%	2,538	0.5%	2,003	78.9%	5,994	0.5%	4,843	0.4%	1,151	23.8%
Depreciación y amortización	90,669	14.8%	96,736	17.6%	(6,067)	(6.3%)	179,996	15.2%	196,827	18.2%	(16,831)	(8.6%)
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	(266)	(0.0%)	62	0.0%	(328)	N.A.	(650)	(0.1%)	(241)	(0.0%)	(409)	169.7%
Mantenimientos mayores no capitalizables	1,952	0.3%	3,136	0.6%	(1,184)	(37.8%)	4,146	0.3%	8,196	0.8%	(4,050)	(49.4%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	37,034	6.7%	(37,034)	(100.0%)	-	0.0%	40,104	3.7%	(40,104)	(100.0%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	358	0.1%	2,203	0.4%	(1,845)	(83.7%)	830	0.1%	2,717	0.3%	(1,887)	(69.5%)
Otros (ingresos) gastos, neto	(11,680)	(1.9%)	282	0.1%	(11,962)	N.A.	(12,346)	(1.0%)	126	0.0%	(12,472)	N.A.
Total de otros costos y gastos	120,782	19.7%	182,361	33.2%	(61,579)	(33.8%)	252,297	21.3%	334,455	30.9%	(82,158)	(24.6%)
Utilidad de operación	84,712	13.8%	746	0.1%	83,966	N.A.	146,826	12.4%	31,883	2.9%	114,943	N.A.
Gastos por intereses	93,804	15.3%	102,120	18.6%	(8,316)	(8.1%)	191,487	16.2%	205,881	19.0%	(14,394)	(7.0%)
Intereses ganados	(38,424)	(6.3%)	(18,349)	(3.3%)	(20,075)	109.4%	(84,542)	(7.1%)	(30,037)	(2.8%)	(54,505)	181.5%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(27,260)	(4.4%)	(14,481)	(2.6%)	(12,779)	88.2%	(26,812)	(2.3%)	(33,974)	(3.1%)	7,162	(21.1%)
Total de gastos financieros, neto	28,120	4.6%	69,290	12.6%	(41,170)	(59.4%)	80,133	6.8%	141,870	13.1%	(61,737)	(43.5%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	56,592	9.2%	(68,544)	(12.5%)	125,136	(182.6%)	66,693	5.6%	(109,987)	(10.2%)	176,680	(160.6%)
Impuestos a la utilidad	-	-	4,446	0.8%	(4,446)	(100.0%)	-	-	4,446	0.4%	(4,446)	(100.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	56,592	9.2%	(72,990)	(13.3%)	129,582	(177.5%)	66,693	5.6%	(114,433)	(10.6%)	181,126	(158.3%)
Participación no controladora	(16,197)	(2.6%)	146	0.0%	(16,343)	N.A.	(14,308)	(1.2%)	3,585	0.3%	(17,893)	N.A.
Participación controladora	72,789	11.9%	(73,136)	(13.3%)	145,925	(199.5%)	81,001	6.8%	(118,018)	(10.9%)	199,019	(168.6%)
<i>Partidas de resultado integral:</i>												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	16,608	2.7%	(2,320)	(0.4%)	18,928	N.A.	14,870	1.3%	(15,418)	(1.4%)	30,288	(196.4%)
Utilidad (pérdida) integral	73,200	11.9%	(75,310)	(13.7%)	148,510	(197.2%)	81,563	6.9%	(129,851)	(12.0%)	211,414	(162.8%)
Participación no controladora de resultado integral	8,304	1.4%	(1,160)	(0.2%)	9,464	N.A.	7,435	0.6%	(7,709)	(0.7%)	15,144	(196.4%)
Participación controladora de resultado integral	81,093	13.2%	(74,296)	(13.5%)	155,389	(209.1%)	88,436	7.5%	(125,727)	(11.6%)	214,163	(170.3%)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de abril al 30 de Junio de 2024 y 2023 y el acumulado al 30 de junio de 2024 y 2023
 Miles de pesos

	2T24	%	2T23	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2024	%	Acumulado 2023	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	596,173	97.2%	531,961	96.9%	64,212	12.1%	1,150,379	97.1%	1,047,234	96.9%	103,145	9.8%
Arrendamiento de inmuebles	16,996	2.8%	16,895	3.1%	101	0.6%	34,650	2.9%	33,603	3.1%	1,047	3.1%
Total de ingresos	613,169	100%	548,856	100%	64,313	11.7%	1,185,029	100%	1,080,837	100%	104,192	9.6%
<i>Costos y gastos por servicios hoteleros:</i>												
Habitaciones	166,886	27.2%	151,701	27.6%	15,185	10.0%	323,079	27.3%	294,152	27.2%	28,927	9.8%
Administración	107,455	17.5%	94,281	17.2%	13,174	14.0%	209,329	17.7%	187,718	17.4%	21,611	11.5%
Publicidad y promoción	22,850	3.7%	20,350	3.7%	2,500	12.3%	44,932	3.8%	40,667	3.8%	4,265	10.5%
Energéticos	38,191	6.2%	35,593	6.5%	2,598	7.3%	70,331	5.9%	66,602	6.2%	3,729	5.6%
Mantenimiento preventivo	25,987	4.2%	23,820	4.3%	2,167	9.1%	50,094	4.2%	46,715	4.3%	3,379	7.2%
Regalías	46,306	7.6%	40,004	7.3%	6,302	15.8%	88,141	7.4%	78,645	7.3%	9,496	12.1%
Regalías	4,883	0.8%	4,379	0.8%	504	11.5%	8,602	0.7%	8,536	0.8%	66	0.8%
Seguros	2,967	0.5%	2,433	0.4%	534	21.9%	5,938	0.5%	4,911	0.5%	1,027	20.9%
Total de costos y gastos por servicios	415,525	67.8%	372,561	67.9%	42,964	11.5%	800,446	67.5%	727,946	67.4%	72,500	10.0%
NOI	197,644	32.2%	176,295	32.1%	21,349	12.1%	384,583	32.5%	352,891	32.6%	31,692	9.0%
<i>Otros costos y gastos:</i>												
Gastos corporativos de administración	27,358	4.5%	33,558	6.1%	(6,200)	(18.5%)	59,787	5.0%	68,436	6.3%	(8,649)	(12.6%)
Gastos corporativos de administración	4,541	0.7%	2,538	0.5%	2,003	78.9%	5,994	0.5%	4,843	0.4%	1,151	23.8%
Costos de adquisición de negocios y g	358	0.1%	2,203	0.4%	(1,845)	(83.7%)	830	0.1%	2,717	0.3%	(1,887)	(69.5%)
Mantenimientos mayores no capitalizad	1,952	0.3%	3,136	0.6%	(1,184)	(37.8%)	4,146	0.3%	8,196	0.8%	(4,050)	(49.4%)
Otros (Ingresos) gastos, neto	(11,680)	(1.9%)	282	0.1%	(11,962)	N.A.	(12,346)	(1.0%)	126	0.0%	(12,472)	N.A.
	22,529	3.7%	41,717	7.6%	(19,188)	(46.0%)	58,411	4.9%	84,318	7.8%	(25,907)	(30.7%)
EBITDA	175,115	28.6%	134,578	24.5%	40,537	30.1%	326,172	27.5%	268,573	24.8%	57,599	21.4%
Mas: Costos de adquisición de negoci	2,310	0.4%	5,339	1.0%	(3,029)	(56.7%)	4,976	0.4%	10,913	1.0%	(5,937)	(54.4%)
Menos: Cancelación provision franquicia I	(11,733)						(11,733)					
EBITDA ajustado	165,692	27.0%	139,917	25.5%	25,775	18.4%	319,415	27.0%	279,486	25.9%	39,929	14.3%
Depreciación y amortización	90,669	14.8%	96,736	17.6%	(6,067)	(6.3%)	179,996	15.2%	196,827	18.2%	(16,831)	(8.6%)
(Utilidad) pérdida contable por bajas	(266)	(0.0%)	62	0.0%	(328)	N.A.	(650)	(0.1%)	(241)	(0.0%)	(409)	169.7%
Compensación a ejecutivos basada en	-	0.0%	37,034	6.7%	(37,034)	(100.0%)	-	0.0%	40,104	3.7%	(40,104)	(100.0%)
Total de otros costos y gastos	90,403	14.7%	133,832	24.4%	(43,429)	(32.5%)	179,346	15.1%	236,690	21.9%	(57,344)	(24.2%)
Utilidad de operación	84,712	13.8%	746	0.1%	83,966	N.A.	146,826	12.4%	31,883	2.9%	114,943	N.A.
Gastos por intereses	93,804	15.3%	102,120	18.6%	(8,316)	(8.1%)	191,487	16.2%	205,881	19.0%	(14,394)	(7.0%)
Ingresos por intereses	(38,424)	(6.3%)	(18,349)	(3.3%)	(20,075)	109.4%	(84,542)	(7.1%)	(30,037)	(2.8%)	(54,505)	181.5%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(27,260)	(4.4%)	(14,481)	(2.6%)	(12,779)	88.2%	(26,812)	(2.3%)	(33,974)	(3.1%)	7,162	(21.1%)
Total de gastos financieros, neto	28,120	4.6%	69,290	12.6%	(41,170)	(59.4%)	80,133	6.8%	141,870	13.1%	(61,737)	(43.5%)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	56,592	9.2%	(68,544)	(12.5%)	125,136	(182.6%)	66,693	5.6%	(109,987)	(10.2%)	176,680	(160.6%)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	4,446	0.8%	(4,446)	(100.0%)	-	0.0%	4,446	0.4%	(4,446)	(100.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	56,592	9.2%	(72,990)	(13.3%)	129,582	(177.5%)	66,693	5.6%	(114,433)	(10.6%)	181,126	(158.3%)
Participación no controladora	(16,197)	(2.6%)	146	0.0%	(16,343)	N.A.	(14,308)	(1.2%)	3,585	0.3%	(17,893)	N.A.
Participación controladora	72,789	11.9%	(73,136)	(13.3%)	145,925	(199.5%)	81,001	6.8%	(118,018)	(10.9%)	199,019	(168.6%)
<i>Partidas de resultado integral:</i>												
Reserva por efecto de valuación de in:	16,608	2.7%	(2,320)	(0.4%)	18,928	N.A.	14,870	1.3%	(15,418)	(1.4%)	30,288	(196.4%)
Utilidad (pérdida) integral	73,200	11.9%	(75,310)	(13.7%)	148,510	(197.2%)	81,563	6.9%	(129,851)	(12.0%)	211,414	(162.8%)
Participación no controladora de resu	8,304	1.4%	(1,160)	(0.2%)	9,464	N.A.	7,435	0.6%	(7,709)	(0.7%)	15,144	(196.4%)
Participación controladora de resultado integral	81,093	13.2%	(74,296)	(13.5%)	155,389	(209.1%)	88,436	7.5%	(125,727)	(11.6%)	214,163	(170.3%)
FFO	116,346	19.0%	54,263	9.9%	62,083	114.4%	214,577	18.1%	99,688	9.2%	114,889	115.2%

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
Al 30 de Junio de 2024 y 31 de Diciembre 2023
Miles de pesos

	<i>Patrimonio</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Participación Controladora</i>	<i>Participación no controladora</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5,909,890	25,652	250,000	3,477,329	39,406	(3,153,769)	6,548,508	1,249,735	7,798,243
Reembolso a tenedores de CBFIs	(84,953)	-	-	-	-	-	(84,953)	-	(84,953)
Aportaciones de socios	1,501,283	-	-	-	-	-	1,501,283	1,244	1,502,527
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	14,655	1,760	-	-	-	-	16,415	-	16,415
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	-	-	(45,858)	-	-	-	(45,858)	-	(45,858)
Resultado integral	-	-	-	202,113	(9,551)	(236,649)	(44,087)	(66,993)	(111,080)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7,340,875	27,412	204,142	3,679,442	29,855	(3,390,418)	7,891,308	1,183,986	9,075,294

	<i>Patrimonio</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Participación Controladora</i>	<i>Participación no controladora</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7,340,875	27,412	204,142	3,679,442	29,855	(3,390,418)	7,891,308	1,183,986	9,075,294
Reembolso a tenedores de CBFIs	(54,157)	-	-	-	-	-	(54,157)	-	(54,157)
Aportaciones de nuevos socios	-	-	-	-	-	-	-	533	533
Cancelación de fondo de recompra	-	-	(250,000)	-	-	250,000	-	-	-
Reserva para la recompra de CBFIs	-	-	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	27,844	(27,412)	-	-	-	-	432	-	432
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	-	-	(119,282)	-	-	-	(119,282)	-	(119,282)
Otros movimientos del patrimonio	(13,959)	-	-	-	-	-	(13,959)	-	(13,959)
Resultado integral	-	-	-	-	7,435	81,001	88,436	(6,873)	81,563
Saldos al 30 de junio de 2024	7,300,603	-	84,860	3,679,442	37,290	(3,309,417)	7,792,778	1,177,646	8,970,424

Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta consolidada	66,693	(109,987)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	179,996	196,827
Utilidad contable por bajas de activo fijo	(650)	(241)
Estimación de deterioro de activos financieros	2,637	1,323
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	2,831	3,667
Intereses de deuda	188,656	202,214
Intereses ganados	(84,542)	(30,037)
Fluctuación cambiaria no realizada	(23,520)	(33,359)
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	-	40,104
	332,101	270,511
Clientes y otras cuentas por cobrar	(31,976)	(34,951)
Partes relacionadas, neto	120	60
Pagos anticipados	(10,942)	(2,220)
Impuestos por recuperar	5,514	5,949
Proveedores y otras cuentas por pagar	31,423	15,839
Impuestos por pagar	(1,137)	9,101
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	325,103	264,289
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(104,141)	(48,274)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	938	358
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(475)	(416)
Intereses cobrados	83,511	30,037
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(20,167)	(18,295)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de deuda bancaria	(79,229)	(112,195)
Prepago de deuda bursátil	(14,869)	
Efectivo restringido	(7,173)	48,410
Liquidación de instrumentos financieros derivados	15,733	13,255
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	-	1,501,283
Intereses pagados	(207,042)	(218,526)
Intereses pagados a partes relacionadas	(10,000)	(7,925)
Pago de pasivos por arrendamiento	(2,955)	(2,277)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(54,157)	(42,703)
Aportaciones de socios	533	-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(11,343)	(32,634)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(119,282)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(489,784)	1,146,688
(Disminución) incremento de efectivo del periodo	(184,848)	1,392,682
Efectivo al inicio del periodo	1,922,593	613,927
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	46,888	(5,151)
Efectivo al final del periodo	1,784,633	2,001,458