

fibra inn[®]

REPORTE DE RESULTADOS 3T24

**RELACIÓN CON
INVERSIONISTAS**

Sergio Martínez
ir@fibrainn.mx



ÍNDICE

Información Relevante del 3T24:	3
Mensaje CEO	5
Resultados Operativos	6
Indicadores Operativos Hoteleros	6
Ventas Total Trimestral	6
Información por Segmento, por Cadena y por Región	8
Análisis Estado de Resultados	9
Distribución a Tenedores	13
Fondo de Recompra	15
Uso de la Reserva para Gastos de Capital	15
Análisis Balance General	16
Información de la Arrendataria	20
Eventos Relevantes del Tercer Trimestre de 2024	21
Eventos Relevantes Subsecuentes al Tercer Trimestre de 2024	21
ASG	21
Cobertura de Analistas	22
Sobre la Empresa	22
Declaraciones sobre Eventos Futuros	22
Anexos	23
Portafolio de Hoteles al 3T24	23
Balance General	24
Estado de Resultados IFRS	25
Estado de Resultados NOI	26
Estado de Cambio en el Patrimonio de Fideicomitentes	27
Estado de Flujo de Efectivo	28
Glosario	29

Monterrey, México, 24 de octubre 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 Tercer Trimestre para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2024 (3T24). 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 3T24:

- 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.
- Los principales indicadores hoteleros del trimestre fueron: la **Ocupación** fue de 61.4%, comparada con 63.7% del 3T23, la **Tarifa** fue Ps. 1,805.7, 8.5% por arriba del 3T23, mientras que el **RevPar** fue Ps. 1,108.9, 4.6% superior al 3T23.
- Los **Ingresos Totales** crecieron 4.2% comparado con el 3T23, para alcanzar Ps. 590.4 millones.
- El **NOI**¹ fue Ps. 176.6 millones 4.2% menos que en el 3T23; su **margen** fue de 29.9% comparado con 32.5% del 3T23.
- El **EBITDA Ajustado**² registró Ps. 148.9 millones, 0.3% menos que en el 3T23, con un **margen** de 25.2%, comparado con 26.4% en el mismo periodo del año anterior.
- El **FFO**³ fue Ps. 103.5 millones, 10.9% superior al 3T23, con un **margen** 17.5%, 100 puntos base (pb) por arriba del 3T23.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 55.4 millones, lo que representa Ps. 0.0750 por CBFÍ, entre 738,198,303 certificados.
- El **costo neto de deuda promedio ponderado** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (92.1% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares (7.9% del total).

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.

REPORTE DE RESULTADOS 3T24

Resultados Financieros <i>(cifras en millones de pesos)</i>	Cifras Relevantes del Trimestre				
	3T24		3T23		Var
Ingresos por Hospedaje	572.3	96.9%	543.4	95.9%	5.3%
Ingresos por Arrendamiento	18.1	3.1%	23.1	4.1%	(21.8%)
Total de Ingresos de la Fibra	590.4	100.0%	566.5	100.0%	4.2%
NOI	176.6	29.9%	184.3	32.5%	(4.2%)
EBITDA Ajustado	148.9	25.2%	149.3	26.4%	(0.3%)
FFO	103.5	17.5%	93.3	16.5%	10.9%
AFFO	82.8	14.0%	75.3	13.3%	9.9%
Capital y Distribución	3T24		3T23		Var
Distribución por CBFi (Ps.)	0.0750		0.0276		NA
Distribución por CBFi (U12m) (Ps.)	0.2074		0.1398		48.4%
Distribución Total (Ps. millones)	55.4		21.1		NA
Precio por CBFi (Septiembre 30, 2024)	4.99		5.40		(7.6%)
CBFIs Fondo de Recompra (Millones)	38.1		3.6		NA
CBFIs con derecho a distribución (Millones)	738.3		765.9		(3.6%)
Float	95.1%		99.5%		(4.4%)
Valor de mercado (Ps. millones)	3,874.2		4,155.4		(6.3%)
Activos totales (Ps. millones)	13,234.2		13,637.7		(3.0%)
Deuda	3T24		3T23		Var
BMV: FINN 18	Ps. 3.2 Bn @fija 9.93% 02-Feb-28		Ps. 3.2 Bn @fija 9.93% 02-Feb-28		-
Costo Neto Deuda Prom. Ponderado	9.2%		9.5%		-
LTV	29.1%		29.3%		(0.6%)
Fitch	A-		A-		
HR Ratings	A+		A+		
Resultados Operativos	3T24		3T23		Var
Hoteles en Operación	33		33		-
Número de Habitaciones	6,048		6,048		-
Hoteles Cerrados	2		2		-
Ocupación (VT)	61.4%		63.7%		(2.3 pp)
Tarifa (VT) Ps.	1,805.7		1,663.7		8.5%
RevPAR (VT) Ps.	1,108.9		1,060.0		4.6%
Terrenos	1		1		-
Propiedades al cierre del Periodo	36		36		-
Presencia en estados	13		13		-
Fábrica de Hoteles	3T24		3T23		Var
Número de Propiedades	1		1		-
Número de Habitaciones	218		218		-

Mensaje CEO

Miguel Aliaga, Director General de Fibra Inn, comentó: "Cerramos el tercer trimestre de este año con resultados positivos, a pesar de los retos estacionales y un ambiente macroeconómico y político incierto, mostrando una vez más la resiliencia de nuestra estrategia y modelo de negocio. A pesar del rezago en ocupación, el tipo de cambio nos ha beneficiado, reflejándose en un incremento en la tarifa del 8.5%, lo cual permitió que el RevPAR cerrara 4.6% por arriba del mismo periodo del año pasado, mientras los ingresos por hospedaje aumentaron 5.3% y los ingresos totales 4.2%.

Estos resultados demuestran nuestro enfoque en los ejes estratégicos para 2024: la eficiencia operativa y administrativa. Asimismo, continuamos optimizando la gestión de nuestros recursos, lo que se traduce en una estructura financiera robusta. Durante el trimestre, prepagamos deuda con mayores tasas, logrando una mejora de 5 puntos base en nuestro costo financiero, que bajó de 9.21% al cierre del 2T24 a 9.16% al cierre del 3T24, con una estructura de deuda 99.5% a tasa fija, además de una optimización en los rendimientos de la tesorería tanto en pesos como en dólares. Como consecuencia, el FFO creció un 10.9%, impulsado también por nuestra posición en dólares, lo cual reafirma nuestra estabilidad.

Mantenemos un compromiso firme con nuestra fortaleza financiera, que nos permitirá aprovechar oportunidades de expansión. Seguimos analizando proyectos de adquisición que generen valor a largo plazo y estén alineados con los estándares de rentabilidad de la Fibra. Asimismo, se han aprobado renovaciones de algunos hoteles para mejorar el servicio y fortalecer nuestra posición en el mercado.

Este trimestre también publicamos nuestro reporte de sustentabilidad, donde destacamos nuestras iniciativas de eficiencia energética y reducción de emisiones de carbono. Continuamos trabajando en proyectos de ahorro energético que se anunciarán más adelante, con el fin de acercarnos al logro de los objetivos planteados en dicho informe, y reforzando nuestro compromiso con el crecimiento sostenible y el impacto positivo en el medio ambiente.

Estamos optimistas para los próximos trimestres, ya que seguimos beneficiándonos de la estabilidad económica de Estados Unidos y del dinamismo económico general. También estamos monitoreando cuidadosamente los posibles efectos de las próximas elecciones en Estados Unidos y el reciente cambio de administración en México. Con esto en mente, mantendremos una estrategia conservadora, enfocándonos en mejorar las tarifas y la ocupación, mientras generamos sinergias y eficiencias que maximicen la rentabilidad y nos permitan entregar un retorno sólido a nuestros inversionistas.

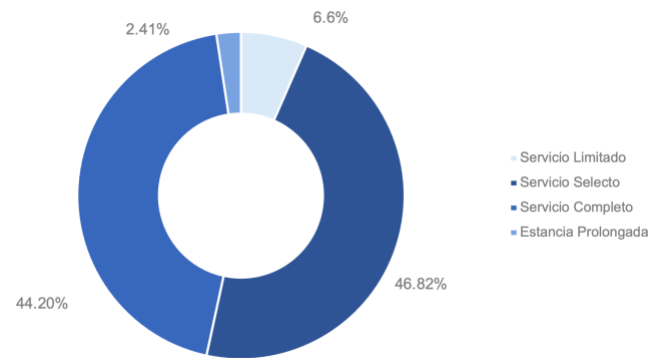
Miguel Aliaga Gargollo
Director General

Resultados Operativos

cifras en millones de pesos

Ingresos Totales por Segmento				
	3T24		3T23	
	Ingresos	% ingresos	Ingresos	% ingresos
Servicio Limitado	38.8	6.6%	41.0	7.2%
Servicio Selecto	276.4	46.8%	267.9	47.3%
Servicio Completo	261.0	44.2%	244.8	43.2%
Estancia Prolongada	14.2	2.4%	12.7	2.2%
Total	590.4	100.0%	566.5	100.0%

El **portafolio de hoteles** al cierre del 3T24 se compone de 35 propiedades: 4 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y 1 de estancia prolongada.



Indicadores Operativos Hoteleros

Ventas Total Trimestral

Ventas Total Trimestral			
	3T24	3T23	%
Número de Hoteles	33	33	-
Ingresos por Hospedaje (Ps. Millones)	572.3	543.4	5.3%
Ocupación	61.4%	63.7%	(2.3 p.p)
Tarifa (Ps.)	1,805.7	1,663.7	8.5%
RevPAR (Ps.)	1,108.9	1,060.0	4.6%

Al 30 de septiembre de 2024, Fibra Inn tenía un **portafolio total** de 35 propiedades con 6,048 cuartos, de los cuales 5,654 están en operación, mientras que dos hoteles con 394 cuartos permanecieron cerrados. Estos últimos son los hoteles en Coatzacoalcos y el Holiday Inn Coyoacán, que continúa cerrado.

Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos.

Operación Hotelera

	Operación Hotelera			
	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Por Segmento				
Servicio Limitado	4	536	8.9%	5.6%
Servicio Selecto	17	3,042	50.3%	48.7%
Servicio Completo	13	2,353	38.9%	43.5%
Estancia Prolongada	1	117	1.9%	2.3%
Total	35	6,048	100.0%	100.0%
Por Región				
Norte	9	1,295	21.4%	21.6%
Noreste	13	2,377	39.3%	63.1%
Centro y Sur	10	1,893	31.3%	9.1%
Oeste	3	483	8.0%	6.3%
Total	35	6,048	100.0%	100.0%
Por Operador				
Aimbridge LATAM	34	5,898	97.5%	98.6%
Grupo Presidente	1	150	2.5%	1.4%
Total	35	6,048	100.0%	100.0%

Durante el 3T24, el **segmento** con mayor presencia es Servicio Selecto, con el 50.3% del total de cuartos y representa el 48.7% del NOI. La **región** con mayor presencia es el Noreste, con el 39.3% de los cuartos y el 63.1% del NOI. El **operador** con mayor presencia es Aimbridge LATAM con el 97.5% del total de cuartos, representando el 98.6% del NOI.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

	Ventas Total Trimestral						
	3T24			3T23			%RevPAR
	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	Ocupación	Tarifa (Ps.)	RevPAR (Ps.)	
Por Segmento							
Servicio Limitado	57.6%	1,360.0	784.0	65.1%	1,267.8	825.6	(5.0%)
Servicio Selecto	65.1%	1,618.4	1,053.2	68.6%	1,494.5	1,025.8	2.7%
Servicio Completo	56.0%	2,234.4	1,252.2	55.9%	2,067.6	1,156.7	8.3%
Estancia Prolongada	88.7%	1,490.4	1,322.2	82.2%	1,433.5	1,178.1	12.2%
Total	61.4%	1,805.7	1,108.9	63.7%	1,663.7	1,060.0	4.6%
Por Región							
Norte ¹	69.0%	1,558.9	1,075.7	73.7%	1,528.8	1,127.4	(4.6%)
Noreste ²	63.3%	2,270.1	1,437.7	65.0%	2,030.5	1,320.2	8.9%
Centro y Sur ³	52.6%	1,292.9	679.7	52.4%	1,203.5	631.1	7.7%
Oeste ⁴	59.2%	1,591.4	942.8	65.6%	1,484.7	974.4	(3.2%)
Total	61.4%	1,805.7	1,108.9	63.7%	1,663.7	1,060.0	4.6%
Por Cadena Hotelera							
IHG ⁵	70.5%	1,670.2	1,176.8	71.0%	1,533.2	1,088.9	8.1%
Wyndham Hotel Group	61.6%	1,303.7	802.5	62.4%	1,225.1	764.8	4.9%
Hilton Worldwide	60.7%	1,473.4	894.3	65.5%	1,361.4	892.3	0.2%
Marriot International	49.0%	3,071.8	1,505.9	54.3%	2,713.7	1,474.5	2.1%
Marcas Locales	52.0%	1,306.9	679.3	50.1%	1,234.6	618.1	9.9%
Total	61.4%	1,805.7	1,108.9	63.7%	1,663.7	1,060.0	4.6%

¹ Chihuahua y Sonora.

² Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

³ Querétaro, Estado de México, Puebla, Guanajuato, Quintana Roo, CDMX y Campeche.

⁴ Jalisco.

⁵ Intercontinental Hotels Group

Durante el 3T24, la **ocupación** fue de 61.4%, una reducción de 2.3 puntos porcentuales comparado con el 3T23, debido a retos estacionales, temas políticos como las elecciones y pausas de algunos proyectos.

La **tarifa** fue de Ps.1,805.7, un aumento del 8.5% comparado con el mismo periodo del año anterior, impulsada principalmente por el tipo de cambio.

El **RevPAR** alcanza Ps.1,108.9, un aumento de 4.6% en comparación del 3T23. Impulsado por la fuerte tarifa durante el trimestre y una sólida estrategia operativa.

Análisis Estado de Resultados

cifras en millones de pesos

	Resumen Estado de Resultados					
	3T			9M		
	2024	2023	Var%	2024	2023	Var%
Ingresos Totales	590.4	566.5	4.2%	1,775.4	1,647.3	7.8%
Gastos de Operación	413.8	382.2	8.3%	1,214.2	1,110.1	9.4%
NOI	176.6	184.3	(4.2%)	561.2	537.2	4.5%
<i>margen NOI</i>	<i>29.9%</i>	<i>32.5%</i>	<i>(2.6 pp)</i>	<i>31.6%</i>	<i>32.6%</i>	<i>(1.0 pp)</i>
Gastos no Operativos	31.0	42.3	(26.7%)	89.4	126.6	(29.4%)
EBITDA	145.6	142.0	2.5%	471.8	410.6	14.9%
<i>margen EBITDA</i>	<i>24.7%</i>	<i>25.1%</i>	<i>(0.4 pp)</i>	<i>26.6%</i>	<i>24.9%</i>	<i>1.6 pp</i>
EBITDA Ajustado	148.9	149.3	(0.3%)	468.4	428.8	9.2%
<i>margen EBITDA Ajustado</i>	<i>25.2%</i>	<i>26.4%</i>	<i>(1.1 pp)</i>	<i>26.4%</i>	<i>26.0%</i>	<i>0.3 pp</i>
Otros Costos y Gastos	86.7	97.2	(10.8%)	266.1	333.9	(20.3%)
Utilidad de Operación	58.9	44.8	31.3%	205.7	76.7	NA
<i>margen EBIT</i>	<i>10.0%</i>	<i>7.9%</i>	<i>2.1 pp</i>	<i>11.6%</i>	<i>4.7%</i>	<i>6.9 pp</i>
Resultado Financiero Neto	(36.9)	(64.4)	(42.7%)	(117.0)	(206.2)	(43.3%)
Utilidad Neta Consolidada	22.0	(19.5)	NA	88.7	(133.9)	NA
<i>margen neto</i>	<i>3.7%</i>	<i>(3.4%)</i>	<i>7.2 pp</i>	<i>5.0%</i>	<i>(8.1%)</i>	<i>13.1 pp</i>
FFO	103.5	93.3	10.9%	318.1	192.9	64.9%
<i>margen FFO</i>	<i>17.5%</i>	<i>16.5%</i>	<i>1.0 pp</i>	<i>17.9%</i>	<i>11.7%</i>	<i>6.2 pp</i>
Participación No Controladora	(12.9)	(11.5)	12.5%	(27.3)	(7.9)	NA
Utilidad (Pérdida) integral	0.10	4.5	(97.8%)	81.7	(125.4)	NA

Los **ingresos totales** en el 3T24 fueron de Ps. 590.4 millones, mostrando un incremento de 4.2% o Ps. 23.9 millones comparado con el 3T23, esto gracias al incremento de 8.5% en la tarifa que se vio en el trimestre. De manera acumulada, los **ingresos** mostraron un incremento del 7.8%.

Los ingresos del trimestre se componen de la siguiente manera:

- Ps. 572.3 millones son **ingresos por hospedaje**, que muestran un incremento del 5.3% comparado con el 3T23 y representan el 96.9% de los ingresos totales.

- Ps. 18.1 millones provienen de **ingresos por el arrendamiento de inmuebles**, que representó una disminución del 21.8% comparado con el 3T23, y representan el 3.1% de los ingresos totales.

Durante el 3T24, el **total de gastos de operación** totalizaron Ps. 413.8 millones, equivalentes al 70.1% de los ingresos, frente al 67.5% del 3T23. Los gastos aumentaron 8.3% este trimestre, superando el crecimiento de los ingresos por hospedaje, impulsados principalmente por un incremento del 9.2% en el gasto de habitaciones y un 11.5% en el gasto de administración. En los primeros nueve meses, los **gastos operativos** aumentaron 9.4% en comparación con 2023.

El **Ingreso Operativo Neto** durante el 3T24 fue de Ps. 176.6 millones, 4.2% por debajo del 3T23. De manera acumulada, registró un aumento de 4.5%. El **margen NOI** fue de 29.9% vs 32.5% el 3T23.

Los **gastos no operativos** disminuyeron 26.7% en comparación con el 3T23, alcanzando Ps. 31.0 millones y representando el 5.3% de los ingresos totales frente al 7.5% del 3T23. Esto se debe principalmente a una mejora en el control de gastos corporativos, con una reducción del 25.3% en gastos de administración y del 74.1% en costos de adquisición de negocios y organización. De manera acumulada, los **gastos no operativos** disminuyeron 29.4% en comparación con 2023.

El **EBITDA** cerró en Ps. 145.6 millones el 3T24, un incremento de 2.5% o Ps. 3.5 millones comparado con el 3T23. El **margen de EBITDA** fue de 24.7%, comparado con 25.1% en el 3T23. En los 9 meses, el **EBITDA** aumentó 14.9%.

El **EBITDA Ajustado** fue de Ps. 148.9 millones, con una disminución del 0.3% frente al 3T23. De forma acumulada, aumentó 9.2%, alcanzando Ps. 468.4 millones. El **margen EBITDA Ajustado** fue de 25.2%, 1.2 puntos porcentuales menor que el 26.4% del 3T23.

El **total de otros costos y gastos** fue de Ps. 86.7 millones, una reducción del 10.8% respecto al 3T23. Esto se debe principalmente a que la compensación de ejecutivos se presentó en 0 y hubo una disminución del 2.5% en depreciación y amortización. De manera acumulada, hubo una reducción del 20.3% respecto al 2023.

La **Utilidad de Operación (EBIT)** fue de Ps. 58.9 millones, frente a Ps. 44.8 millones en el 3T23. De manera acumulada, la **utilidad** alcanzó Ps. 205.7 millones, frente a Ps.76.7 millones en el 2023. El **margen EBIT** fue del 10.0% en el 3T24, comparado con 7.9% del 3T23.

El **resultado financiero neto** fue un gasto de Ps. 36.9 millones, una reducción del 42.7% respecto a los Ps. 64.4 millones del 3T23. De manera acumulada, el gasto disminuyó 43.3%, totalizando Ps. 117.0 millones frente a Ps. 206.2 millones en los primeros nueve meses de 2023. Esto incluye Ps. 285.7 millones en gastos por intereses, Ps. 123.7 millones en ingresos por intereses y Ps. 44.9 millones en ganancia cambiaria.

La **Utilidad Neta Consolidada** en el 3T24 fue de Ps. 22.0 millones, un aumento de Ps. 41.5 millones respecto a la pérdida de Ps. 19.5 millones en el 3T23. En el acumulado, la **utilidad** fue de Ps. 88.7 millones, frente a una pérdida de Ps. 133.9 millones en 2023. El **margen neto** del 3T24 fue de 3.7% vs el 3.4% negativo del 3T23.

Se registra una **participación no controladora** por Ps. 12.9 millones de pérdida, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, un aumento del 12.5% a comparación con Ps. 11.5 millones del 3T23. De manera acumulada, se registró una pérdida de Ps. 27.3 millones vs Ps. 7.9 millones en los primeros nueve meses del 2023.

En cuanto a las **partidas del resultado integral** se presentan Ps. 21.9 millones negativa de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 3T24, comparado con la reserva presentada en el 3T23 por Ps. 24.0 millones.

La **Utilidad Integral** fue de Ps. 0.1 millones, comparado con el 3T23 cuando fue de Ps. 4.5 millones. Para los primeros 9 meses del año, la utilidad integral fue de Ps. 81.7 millones, comparado con una pérdida de Ps. 125.4 millones en 2023.

Conciliación del FFO			
	3T24	3T23	Var
FFO	103.5	93.3	10.9%
(-) CapEx de mantenimiento	20.7	18.0	14.8%
FFO Ajustado	82.8	75.3	10.0%
(-) Reserva para PIPs	18.1	46.7	(61.2%)
(-) Participación Minoritaria	9.3	7.5	24.4%
Distribución ¹	55.4	21.1	NA
FFO por CBF ²	0.1402	0.1218	15.1%
FFO Ajustado por CBF ²	0.1122	0.0276	NA

¹Todas las cifras están en millones de pesos, excepto cálculos por CBF

² El monto considera el ajuste destinado a partidas de reserva para CAPEX, PIPs y participación monetaria

² Cálculos por CBF en base a 738,198,303 CBFs en el 3T24 y 765,892,798 CBFs en el 3T23 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El **FFO** alcanzó Ps. 103.5 millones el 3T24, un incremento de 10.9% o Ps. 10.2 millones comparado con el 3T23. El **margen de FFO** fue de 17.5%, comparado con 16.5% en el 3T23. En los 9 meses, el **FFO** aumentó 64.9%. El FFO por CBF se incrementó 15.1% en el 3T24 vs el 3T23.

El **FFO Ajustado** del 3T24 es de Ps. 82.8 millones equivalente al 14.0% de **margen** comparado con Ps. 75.3 millones del 3T23 cuando representó 13.3% con 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 3T24 la fluctuación cambiaria positiva realizada fue de Ps. 9.5 millones.

Distribución a Tenedores

(cifras en millones de pesos)

Distribución a Tenedores				
	3T24		3T23	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0750	55.4	0.0276	21.1
Distribución en efectivo	0.0750	55.4	0.0276	21.1

*Cálculos por CBFi en base a 738,198,303 CBFis en el 3T24 y 765,892,798 CBFis en el 3T23 respectivamente, los cuales son títulos con derecho a distribución.

El día de ayer, 23 de octubre de 2024, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la **distribución en efectivo** por Ps. 55.4 millones para los tenedores de CBFis. Este monto equivale a Ps. 0.0750 por CBFi basada en 738,198,303 CBFis con derecho a distribución al cierre del 3T24, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2024.

El monto a distribuir por certificado se realizará a más tardar el 30 de noviembre de 2024. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Recompra y Cancelación CBFIs						
	<i>Fondo de Recompra</i>	<i>CBFIs en circulación</i>	<i>CBFIs con Derecho</i>	<i>Precio CBFIs al cierre del trimestre</i>	<i>Market Cap</i>	<i>Revaluación de FINN vs. año anterior</i>
Recompra Jul-Sep 2023	3,622,638					
CBFIs Cancelados	-					
Al cierre 3T23	3,622,638	769,515,436	765,892,798	5.40	4,155,383,354	(5.8%)
Recompra Oct-Dic 2023	4,811,927					
CBFIs Cancelados	-					
Al cierre del 4T23	8,434,565	769,515,436	761,080,871	5.10	3,924,528,724	(5.6%)
Recompra Ene-Mar 2023	18,611,988					
CBFIs Cancelados	-					
Compensación a Ejecutivos ILP	-	6,874,943				
Al cierre del 1T24	27,046,553	776,390,379	749,343,826	5.73	4,448,716,872	12.4%
Recompra Abr-Jun 2023	5,465,954					
CBFIs Cancelados	-					
Al cierre del 2T24	32,512,507	776,390,379	743,877,872	4.99	3,874,187,991	(12.9%)
Recompra Jul-Sep 2023	5,539,569					
CBFIs Cancelados	-					
Al cierre del 3T24	38,052,076	776,390,379	738,338,303	4.99	3,874,187,991	0.0%

Fondo de Recompra

Al 30 de septiembre de 2024, la Compañía tiene saldo de 38,052,076 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.

Valor de Mercado de Fibra Inn				
	<i>Emitidos y Suscritos al 30 de septiembre de 2024</i>	<i>%</i>	<i>Emitidos y No Suscritos</i>	<i>Total CBFIs</i>
Fondo de Recompra	38,052,076	4.9%		
Fideicomiso de Fundadores	5	0.0%		
Público Inversionista	738,338,298	95.1%		
Total en Circulación	776,390,379	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	738,338,303			
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 septiembre de 2024 dicha reserva sumaba Ps. 111.5 millones contra Ps. 106.0 millones al 30 de junio de 2024. El monto total erogado en gastos de capital para mantenimiento fue de Ps. 15.1 millones durante el 3T24 de los cuales Ps. 2.1 millones se reportan en el estado de resultados.

Análisis Balance General

(Cifras en millones de pesos)

Resumen Balance General			
	Septiembre 2024	Diciembre 2023	Var %
Activos			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,672.9	1,922.6	(13.0%)
Cartera de Clientes	108.2	65.2	65.9%
Activos disponibles para su venta	24.9	24.9	0.0%
Impuesto al valor agregado por recuperar	128.6	133.5	(3.7%)
Pasivos			
Proveedores	237.1	219.3	8.1%
Cuentas por pagar	85.9	105.4	(18.6%)
Intereses por pagar	66.2	149.9	(55.8%)
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,149.1	3,181.6	(1.0%)
Deuda Bancaria LP	657.6	710.3	(7.4%)

Al 30 de septiembre de 2024 se tenían Ps. 1,672,9 millones de **efectivo**; una disminución de 13.0% a comparación de diciembre del 2023. Esta variación incorpora el efecto del pago de intereses semestrales del Bono FINN18, así como recompra de CBFIs e inversiones en hoteles del Portafolio, principalmente la renovación del hotel Hampton Saltillo Aeropuerto.

La **cartera de clientes** registra Ps.108.2 millones, mostrando un incremento de 65.9% comparado con el cierre al 31 de diciembre del 2023, el cual corresponde al crédito revolving para el capital de trabajo para la operación.

Los **activos disponibles para su venta** se mantienen en Ps. 24.9 millones , que corresponde al hotel en Coatzacoalcos.

El saldo del **impuesto al valor agregado** por recuperar fue de Ps. 128.6 millones al cierre de 3T24, comparado con los Ps. 133.5 millones al cierre de 4T23. 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. 237.1 millones, con un incremento de 8.1% vs. el cierre al 31 de diciembre de 2023; por el curso normal de operaciones.

Se contabilizan Ps. 85.9 millones en **cuentas por pagar** a partes relacionadas, las cuales presentaron una disminución del 18.6% vs diciembre 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. 66.2 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle.

En el largo plazo, se registran **obligaciones financieras** por Ps. 3,149.1 millones (Ps. 3,164.1 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 3T24 con un saldo de Ps. 705.8 millones (Ps. 712.7 millones antes de gastos amortizables), del cual 97.3% está cubierto con swaps de tasa. Esto es: (i) Se finaliza en septiembre de 2024 con una **deuda bancaria de largo plazo** de Ps. 657.6 millones; mostrando una disminución de Ps. 52.7 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. 48.2 millones de pesos.

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

- (i) 81.6% (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) 6.3% (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 6.3% (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iv) 2.8% (Banorte) MXN a tasa fija de 9.16%.
- (v) 1.3% (Sabadell) MXN a tasa fija de 8.56%.
- (vi) 1.2% (Sabadell) USD a tasa fija de 4.71%
- (vii) 0.5% (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un spread de 3.76%.

Por tanto, el **costo ponderado de la deuda** fue de 9.5% para los financiamientos denominados en pesos (92.1% del total), y 5.0% para los financiamientos denominados en dólares USCY (7.9% del total). A la fecha del reporte, el rendimiento del MBoño a 5 años es de 9.94%. 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.

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 septiembre de 2024</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	29.1%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.0	3.8
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.0
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	336.0%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	5.3%

Fibra Inn presenta 29.1% de **endeudamiento** al 30 de septiembre 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 septiembre de 2024 fue de 3.8 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.

Índice de Apalancamiento	
Activos Totales	13,234.3
Capital o Patrimonio Total	8,900.3
Apalancamiento	1.5

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:

Índices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de septiembre de 2024
<i>(menor o igual al 50%)</i>	
Financiamientos	705.8
Deuda Bursátil	3,149.2
Activos Totales	13,234.3
índice de Endeudamiento	29.1%
índice de Cobertura de Servicio de Deuda	Al 30 de septiembre de 2024
<i>(igual o mayor a 1.0)</i>	
Activos Líquidos	1,672.9
IVA por Recuperar	128.6
Utilidad Operativa	710.7
Líneas de Crédito	-
Sub-Total Numerador	2,512.2
Amortización de Intereses	380.2
Amortizaciones de Principal	48.2
Gastos de Capital	90.9
Gastos de Desarrollo	141.1
Sub-Total Denominador	660.4
índice de Cobertura de Servicio de Deuda	3.8 veces

Información de la Arrendataria

Cifras en millones de pesos

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V				
	3T24	%	3T23	%
Ingresos Totales	93.5	100.0%	96.7	100.0%
Costo de Ventas	63.1	67.5%	63.7	65.8%
Utilidad Bruta	30.4	32.5%	33.0	34.2%
Gastos de Operación	8.1	8.6%	7.2	7.5%
NOI	22.3	23.9%	25.8	26.7%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	13.5	14.4%	16.3	16.8%
Otros Gastos Indirectos	2.2	2.4%	1.6	1.7%
EBITDA	6.6	7.1%	7.9	8.2%
Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	6.6	7.1%	7.9	8.2%

Eventos Relevantes del Tercer Trimestre de 2024

- **22 de julio** – Fibra Inn publicó su informe de sustentabilidad de 2023.
- **7 de agosto** – Fibra Inn anuncia la Distribución en Efectivo Correspondiente al Segundo Trimestre de 2024.
- **12 de agosto** – Fibra Inn informa sobre la compra de CBFs FINN18.
- **26 de agosto** – Fibra Inn informa sobre la retransmisión de los Reportes Anuales 2022 y 2023.

Eventos Relevantes Subsecuentes al Tercer Trimestre de 2024

- **16 de octubre** – Fibra Inn anuncia la salida del consejero patrimonial Alejandro Wassiliu. Alejandro Wassiliu informó al Comité Técnico, su renuncia al cargo de Miembro Patrimonial de este órgano, designado por Afore Invercap, por así convenir a sus intereses, manifestó que su designante se sentía conforme con la integración y funcionamiento actual del Comité Técnico, por lo que no existen planes de nombrar a un sustituto. Derivado a esto se incrementa el porcentaje de consejeros independientes en el Comité Técnico de Fibra Inn a 62.5%.
- **17 de octubre** – Fibra Inn anuncia la terminación anticipada de contrato de franquicia del hotel Holiday Inn México Coyoacán. Actualmente se encuentra cerrado y en proceso de evaluación para determinar el mejor uso de este activo.
- **23 de octubre** – HR Ratings ratificó las calificaciones de HR A+ con Perspectiva Estable y de HR2 para Fibra Inn.

Para más información, favor de visitar <https://fibrainn.mx/inversionistas/comunicados-de-prensa>

ASG

Fibra Inn publica su Informe de Sustentabilidad 2023:

Fibra Inn presentó su Informe de Sustentabilidad 2023, destacando mejoras clave en sus prácticas ASG. Logró un aumento de 17 puntos en su calificación ESG de S&P Global y participó por primera vez en el Carbon Disclosure Project (CDP), obteniendo una calificación “C”. El informe también resalta su compromiso con la reducción de emisiones, la gestión eficiente del agua y energía, y su objetivo de aumentar la representación femenina en liderazgo.

Actualmente nos encontramos trabajando en un proyecto de ahorro energético y reducción de emisiones de carbono.

Fibra Inn reafirma su compromiso con el desarrollo sostenible y el impacto positivo en las comunidades donde operamos.

Cobertura de Analistas

COBERTURA DE ANALISTAS

Martín Lara
Carlos Alcaraz

Vector Casa de Bolsa
CI Casa de Bolsa

Sobre la Empresa

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”.

Para mayor información, favor de visitar nuestra página web 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.

Anexos

Portafolio de Hoteles al 3T24

DETALLES DE PORTAFOLIO				
Marca	Ciudad	Estatus	Cuartos	
Hoteles de Servicio Limitado				
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129	
Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd.Juárez	Operando	113	
Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186	
			536	
Hoteles de Servicio Selecto				
Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223	
Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	227	
Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145	
Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178	
Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151	
Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190	
Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180	
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268	
Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198	
Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127	
Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182	
Courtyard by Marriot	Satillo	Operando	180	
Courtyard by Marriot	Chihuahua	Operando	152	
Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180	
Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196	
Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85	
AC Hotels by Marriot	Guadalajara	Operando	180	
			3,042	
Hoteles de Servicio Completo				
Holiday Inn	Monterrey	Operando	198	
Holiday Inn	Puebla	Operando	150	
Exhacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155	
Marriot	Puebla	Operando	296	
Sin Marca Hotelera	México	Cerrado	214	
Holiday Inn	Altamira	Operando	203	
Casa Grande	Chihuahua	Operando	115	
Casa Grande	Delicias	Operando	88	
Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219	
Holiday Inn	Reynosa	Operando	95	
Holiday Inn	Cd.Juárez	Operando	196	
The Westin	Monterrey	Operando	174	
JW Marriot	Monterrey	Operando	250	
			2,353	
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117	
Portafolio Total al 30 de septiembre de 2024			6,048	

Balance General

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

	Al 30 de Septiembre de 2024	%	Al 31 de Diciembre de 2023	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,672,856	12.6%	1,922,593	14.2%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	108,191	0.8%	65,233	0.5%
Pagos anticipados	33,281	0.3%	17,870	0.1%
Activos disponibles para la venta	24,886	0.2%	24,886	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	128,580	1.0%	133,508	1.0%
Impuestos por recuperar y otros	25,786	0.2%	27,858	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	1,993,580	15.1%	2,191,948	16.1%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo, neto	11,052,364	83.5%	11,176,489	82.3%
Activo por derecho de uso, neto	9,853	0.1%	9,614	0.1%
Otras cuentas por cobrar a LP	3,173	0.0%	13,091	0.1%
Instrumentos financieros derivados - activo	58,711	0.4%	65,769	0.5%
Efectivo restringido	86,216	0.7%	83,406	0.6%
Activos intangibles, neto y depósitos en garantía	30,352	0.2%	38,482	0.3%
<i>Total del activo no circulante</i>	11,240,669	84.9%	11,386,851	83.9%
Total del activo	13,234,249	100%	13,578,799	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	237,090	5.5%	219,349	4.9%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	85,851	2.0%	105,404	2.3%
Porción circulante de la deuda bancaria	48,237	1.1%	40,618	0.9%
Acreedores diversos	8,933	0.2%	5,729	0.1%
Impuestos por pagar	20,920	0.5%	23,906	0.5%
Intereses por pagar	66,199	1.5%	149,905	3.3%
Pasivo por arrendamiento CP	5,410	0.1%	4,413	0.1%
Compensación a ejecutivos	7,614	0.2%	9,496	0.2%
Anticipos de clientes	9,110	0.2%	5,016	0.1%
<i>Total del pasivo circulante</i>	489,364	11.3%	563,836	12.5%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,149,085	72.7%	3,181,625	70.6%
Deuda Bancaria LP	657,580	15.2%	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 LP	5,677	0.1%	6,578	0.1%
Fianza de adecuaciones por arrendamiento	2,200	0.1%	2,500	0.1%
Instrumentos financieros derivados	67	0.0%	31	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	3,844,492	88.7%	3,939,669	87.5%
Total del pasivo	4,333,856	100%	4,503,505	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	7,257,526	81.5%	7,340,875	80.9%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	27,412	0.3%
Reserva para recompra de CBFIs	57,306	0.6%	204,142	2.2%
Superávit por revaluación de propiedades	3,679,442	41.3%	3,679,442	40.5%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	26,348	0.3%	29,855	0.3%
Resultados acumulados	(3,274,484)	(36.8%)	(3,390,418)	(37.4%)
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	7,746,138.0	87.0%	7,891,308.0	87.0%
Participación no controladora	1,154,255	13.0%	1,183,986	13.0%
Total Patrimonio	8,900,393	100%	9,075,294	100%
Total del pasivo + patrimonio	13,234,249	100%	13,578,799	100%

Estado de Resultados IFRS

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2024 y 2023 y el acumulado al 30 de septiembre de 2024 y 2023												
Miles de pesos												
	3T24	%	3T23	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2024	%	Acumulado 2023	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	572,308	96.9%	543,378	95.9%	28,930	5.3%	1,722,688	97.0%	1,590,612	96.6%	132,076	8.3%
Arrendamiento de inmuebles	18,097	3.1%	23,132	4.1%	(5,035)	(21.8%)	52,747	3.0%	56,734	3.4%	(3,987)	(7.0%)
Total de ingresos	590,405	100%	566,510	100%	23,895	4.2%	1,775,435	100%	1,647,346	100%	128,089	7.8%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	168,616	28.6%	154,444	27.3%	14,172	9.2%	491,694	27.7%	448,596	27.2%	43,098	9.6%
Administración	104,287	17.7%	93,061	16.4%	11,226	12.1%	310,980	17.5%	278,108	16.9%	32,872	11.8%
Publicidad y promoción	22,690	3.8%	19,460	3.4%	3,230	16.6%	67,622	3.8%	60,127	3.6%	7,495	12.5%
Energéticos	40,046	6.8%	41,169	7.3%	(1,123)	(2.7%)	110,378	6.2%	107,771	6.5%	2,607	2.4%
Mantenimiento preventivo	26,989	4.6%	25,069	4.4%	1,920	7.7%	77,083	4.3%	71,784	4.4%	5,299	7.4%
Deterioro de activos financieros	1,027	0.2%	1,423	0.3%	(396)	(27.8%)	3,663	0.2%	4,094	0.2%	(431)	(10.5%)
Regalías	42,343	7.2%	40,661	7.2%	1,682	4.1%	130,483	7.3%	119,306	7.2%	11,177	9.4%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	405,998	68.8%	375,287	66.2%	30,711	8.2%	1,191,903	67.1%	1,089,786	66.2%	102,117	9.4%
Utilidad bruta	184,407	31.2%	191,223	33.8%	(6,816)	(3.6%)	583,532	32.9%	557,560	33.8%	25,972	4.7%
Otros costos y gastos:												
Prediales	4,684	0.8%	4,105	0.7%	579	14.1%	13,287	0.7%	12,641	0.8%	646	5.1%
Seguros	3,120	0.5%	2,773	0.5%	347	12.5%	9,058	0.5%	7,684	0.5%	1,374	17.9%
Gastos corporativos de administración	26,227	4.4%	35,133	6.2%	(8,906)	(25.3%)	86,014	4.8%	103,469	6.3%	(17,455)	(16.9%)
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,779	0.3%	2,322	0.4%	(543)	(23.4%)	7,773	0.4%	7,165	0.4%	608	8.5%
Depreciación y amortización	86,781	14.7%	89,003	15.7%	(2,222)	(2.5%)	266,777	15.0%	285,830	17.4%	(19,053)	(6.7%)
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	(55)	(0.0%)	(737)	(0.1%)	682	(92.5%)	(705)	(0.0%)	(978)	(0.1%)	273	(27.9%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	2,095	0.4%	2,444	0.4%	(349)	(14.3%)	6,241	0.4%	10,640	0.6%	(4,399)	(41.3%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	8,936	1.6%	(8,936)	(100.0%)	-	0.0%	49,040	3.0%	(49,040)	(100.0%)
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	1,257	0.2%	4,858	0.9%	(3,601)	(74.1%)	2,087	0.1%	7,575	0.5%	(5,488)	(72.4%)
Otros (ingresos) gastos, neto	(350)	(0.1%)	(2,457)	(0.4%)	2,107	(85.8%)	(12,698)	(0.7%)	(2,231)	(0.1%)	(10,467)	N.A.
Total de otros costos y gastos	125,538	21.3%	146,380	25.8%	(20,842)	(14.2%)	377,834	21.3%	480,835	29.2%	(103,001)	(21.4%)
Utilidad de operación	58,869	10.0%	44,843	7.9%	14,026	31.3%	205,698	11.6%	76,725	4.7%	128,973	168.1%
Gastos por intereses	94,219	16.0%	106,401	18.8%	(12,182)	(11.4%)	285,706	16.1%	312,282	19.0%	(26,576)	(8.5%)
Intereses ganados	(39,207)	(6.6%)	(53,045)	(9.4%)	13,838	(26.1%)	(123,749)	(7.0%)	(83,082)	(5.0%)	(40,667)	48.9%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(18,126)	(3.1%)	10,994	1.9%	(29,120)	(264.9%)	(44,938)	(2.5%)	(22,980)	(1.4%)	(21,958)	95.6%
Total de gastos financieros, neto	36,886	6.2%	64,350	11.4%	(27,464)	(42.7%)	117,019	6.6%	206,220	12.5%	(89,201)	(43.3%)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	21,983	3.7%	(19,507)	(3.4%)	41,490	(212.7%)	88,679	5.0%	(129,495)	(7.9%)	218,174	(168.5%)
Impuestos a la utilidad	-	-	-	0.0%	-	0%	-	-	4,446	0.3%	(4,446)	(100.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	21,983	3.7%	(19,507)	(3.4%)	41,490	(212.7%)	88,679	5.0%	(133,941)	(8.1%)	222,620	(166.2%)
Participación no controladora	(12,948)	(2.2%)	(11,509)	(2.0%)	(1,439)	12.5%	(27,255)	(1.5%)	(7,925)	(0.5%)	(19,330)	243.9%
Participación controladora	34,931	5.9%	(7,998)	(1.4%)	42,929	N.A.	115,934	6.5%	(126,016)	(7.6%)	241,950	(192.0%)
Partidas de resultado integral:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(21,884)	(3.7%)	23,966	4.2%	(45,850)	(191.3%)	(7,014)	(0.4%)	8,548	0.5%	(15,562)	(182.1%)
Utilidad (pérdida) integral	99	0.0%	4,459	0.8%	(4,360)	(97.8%)	81,665	4.6%	(125,393)	(7.6%)	207,058	(165.1%)
Participación no controladora de resultado integral	(10,942)	(1.9%)	11,983	2.1%	(22,925)	(191.3%)	(3,507)	(0.2%)	4,274	0.3%	(7,781)	(182.1%)
Participación controladora de resultado integral	23,989	4.1%	3,985	0.7%	20,004	N.A.	112,427	6.3%	(121,742)	(7.4%)	234,169	(192.3%)

Estado de Resultados NOI

Fideicomiso Irrevocable DB/1616												
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados												
Por el periodo del 1 de julio al 30 de Septiembre de 2024 y 2023 y el acumulado al 30 de septiembre de 2024 y 2023												
Miles de pesos												
	3T24	%	3T23	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2024	%	Acumulado 2023	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	572,308	96.9%	543,378	95.9%	28,930	5.3%	1,722,688	97.0%	1,590,612	96.6%	132,076	8.3%
Arrendamiento de inmuebles	18,097	3.1%	23,132	4.1%	(5,035)	(21.8%)	52,747	3.0%	56,734	3.4%	(3,987)	(7.0%)
Total de ingresos	590,405	100%	566,510	100%	23,895	4.2%	1,775,435	100%	1,647,346	100%	128,089	7.8%
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Habitaciones	168,616	28.6%	154,444	27.3%	14,172	9.2%	491,694	27.7%	448,596	27.2%	43,098	9.6%
Administración	105,314	17.8%	94,484	16.7%	10,830	11.5%	314,643	17.7%	282,202	17.1%	32,441	11.5%
Publicidad y promoción	22,690	3.8%	19,460	3.4%	3,230	16.6%	67,622	3.8%	60,127	3.6%	7,495	12.5%
Energéticos	40,046	6.8%	41,169	7.3%	(1,123)	(2.7%)	110,378	6.2%	107,771	6.5%	2,607	2.4%
Mantenimiento preventivo	26,989	4.6%	25,069	4.4%	1,920	7.7%	77,083	4.3%	71,784	4.4%	5,299	7.4%
Regalías	42,343	7.2%	40,661	7.2%	1,682	4.1%	130,483	7.3%	119,306	7.2%	11,177	9.4%
Prediales	4,684	0.8%	4,105	0.7%	579	14.1%	13,287	0.7%	12,641	0.8%	646	5.1%
Seguros	3,120	0.5%	2,773	0.5%	347	12.5%	9,058	0.5%	7,684	0.5%	1,374	17.9%
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	413,802	70.1%	382,165	67.5%	31,637	8.3%	1,214,248	68.4%	1,110,111	67.4%	104,137	9.4%
NOI	176,603	29.9%	184,345	32.5%	(7,742)	(4.2%)	561,187	31.6%	537,235	32.6%	23,952	4.5%
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	26,227	4.4%	35,133	6.2%	(8,906)	(25.3%)	86,014	4.8%	103,469	6.3%	(17,455)	(16.9%)
Gastos corporativos de administración Joint Venture	1,779	0.3%	2,322	0.4%	(543)	(23.4%)	7,773	0.4%	7,165	0.4%	608	8.5%
Costos de adquisición de negocios y gastos de organización	1,257	0.2%	4,858	0.9%	(3,601)	(74.1%)	2,087	0.1%	7,575	0.5%	(5,488)	(72.4%)
Mantenimientos mayores no capitalizables	2,095	0.4%	2,444	0.4%	(349)	(14.3%)	6,241	0.4%	10,640	0.6%	(4,399)	(41.3%)
Otros (ingresos) gastos, neto	(350)	(0.1%)	(2,457)	(0.4%)	2,107	(85.8%)	(12,698)	(0.7%)	(2,231)	(0.1%)	(10,467)	N.A.
	31,008	5.3%	42,300	7.5%	(11,292)	(26.7%)	89,417	5.0%	126,618	7.7%	(37,201)	(29.4%)
EBITDA	145,595	24.7%	142,045	25.1%	3,550	2.5%	471,770	26.6%	410,617	24.9%	61,153	14.9%
Mas: Costos de adquisición de negocios y gastos de organización y mantenimientos mayores no capitalizables												
Menos: Cancelación provision franquicia MTYMA	-	0.0%	-	0.0%	-	0%	(11,733)	-0.7%	-	0.0%	(11,733)	100.0%
EBITDA ajustado	148,947	25.2%	149,347	26.4%	(400)	(0.3%)	468,365	26.4%	428,832	26.0%	39,533	9.2%
Depreciación y amortización (Utilidad) pérdida contable por bajas de activos	86,781	14.7%	89,003	15.7%	(2,222)	(2.5%)	266,777	15.0%	285,830	17.4%	(19,053)	(6.7%)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	(55)	(0.0%)	(737)	(0.1%)	682	(92.5%)	(705)	(0.0%)	(978)	(0.1%)	273	(27.9%)
Total de otros costos y gastos	-	0.0%	8,936	1.6%	(8,936)	(100.0%)	-	0.0%	49,040	3.0%	(49,040)	(100.0%)
	86,726	14.7%	97,202	17.2%	(10,476)	(10.8%)	266,072	15.0%	333,892	20.3%	(67,820)	(20.3%)
Utilidad de operación	58,869	10.0%	44,843	7.9%	14,026	31.3%	205,698	11.6%	76,725	4.7%	128,973	168.1%
Gastos por intereses	94,219	16.0%	106,401	18.8%	(12,182)	(11.4%)	285,706	16.1%	312,282	19.0%	(26,576)	(8.5%)
Ingresos por intereses	(39,207)	(6.6%)	(53,045)	(9.4%)	13,838	(26.1%)	(123,749)	(7.0%)	(83,082)	(5.0%)	(40,667)	48.9%
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta	(18,126)	(3.1%)	10,994	1.9%	(29,120)	(264.9%)	(44,938)	(2.5%)	(22,980)	(1.4%)	(21,958)	95.6%
Total de gastos financieros, neto	36,886	6.2%	64,350	11.4%	(27,464)	(42.7%)	117,019	6.6%	206,220	12.5%	(89,201)	(43.3%)
Pérdida antes de impuestos	21,983	3.7%	(19,507)	(3.4%)	41,490	(212.7%)	88,679	5.0%	(129,495)	(7.9%)	218,174	(168.5%)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	-	0.0%	-	0%	-	0.0%	4,446	0.3%	(4,446)	(100.0%)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	21,983	3.7%	(19,507)	(3.4%)	41,490	(212.7%)	88,679	5.0%	(133,941)	(8.1%)	222,620	(166.2%)
Participación No controladora	(12,948)	(2.2%)	(11,509)	(2.0%)	(1,439)	12.5%	(27,255)	(1.5%)	(7,925)	(0.5%)	(19,330)	243.9%
Participación Controladora	34,931	5.9%	(7,998)	(1.4%)	42,929	N.A.	115,934	6.5%	(126,016)	(7.6%)	241,950	(192.0%)
Partidas de resultado integral:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(21,884)	(3.7%)	23,966	4.2%	(45,850)	(191.3%)	(7,014)	(0.4%)	8,548	0.5%	(15,562)	(182.1%)
Utilidad (Pérdida) integral	99	0.0%	4,459	0.8%	(4,360)	(97.8%)	81,665	4.6%	(125,393)	(7.6%)	207,058	(165.1%)
Participación no controladora de resultado integral	(10,942)	(1.9%)	11,983	2.1%	(22,925)	(191.3%)	(3,507)	(0.2%)	4,274	0.3%	(7,781)	(182.1%)
Participación controladora de resultado integral	23,989	4.1%	3,985	0.7%	20,004	N.A.	112,427	6.3%	(121,742)	(7.4%)	234,169	(192.3%)
FFO	103,479	17.5%	93,301	16.5%	10,178	10.9%	318,057	17.9%	192,856	11.7%	125,201	64.9%

Estado de Cambio en el Patrimonio de Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados

Al 30 de Septiembre de 2024 y 31 de Diciembre 2023

Miles de pesos

	Patrimonio	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5,909,890	25,652	250,000	3,477,329	39,406	(3,153,769)	6,548,508	1,249,735	7,798,243
Reembolso a tenedores de CBFIs	(84,953)						(84,953)		(84,953)
Aportaciones de socios	1,501,283						1,501,283	1,244	1,502,527
Cancelacion de fondo de recompra 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
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	(98,613)	-	-	-	-	-	(54,157)	-	(54,157)
Aportaciones de nuevos socios							-	1,031	1,031
Cancelacion de fondo de recompra 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	-	-	(146,836)	-	-	-	(146,836)	-	(146,836)
Otros movimientos del patrimonio	(12,580)	-	-	-	-	-	(12,580)	-	(12,580)
Resultado integral	-	-	-	-	(3,507)	115,934	112,427	(30,762)	81,665
Saldos al 30 de septiembre de 2024	7,257,526	-	57,306	3,679,442	26,348	(3,274,484)	7,746,138	1,154,255	8,900,393

Estado de Flujo de Efectivo

Fideicomiso Irrevocable DB/1616		
Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados		
Por el período del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2024 y 2023		
(Miles de pesos)		
	2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta consolidada	88,679	(129,495)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	266,777	285,830
Utilidad contable por bajas de activo fijo	(705)	(978)
Estimación de deterioro de activos financieros	3,663	4,094
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	4,268	5,532
Intereses de deuda	281,438	306,750
Intereses ganados	(123,749)	(83,082)
Fluctuación cambiaria no realizada	(43,163)	(28,428)
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	-	49,040
	477,208	409,263
Clientes y otras cuentas por cobrar	(35,137)	(47,080)
Partes relacionadas, neto	121	(37)
Pagos anticipados	(15,411)	(3,821)
Impuestos por recuperar	4,928	6,805
Proveedores y otras cuentas por pagar	25,156	53,532
Impuestos por pagar	(2,986)	(3,781)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	453,879	414,881
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(134,864)	(92,379)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	1,152	1,241
Adquisición de activos intangibles y depósitos en garantía	(475)	(419)
Intereses cobrados	122,718	83,082
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(11,469)	(8,475)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de deuda bancaria	(89,703)	(131,756)
Prepago de deuda bursátil	(34,869)	-
Efectivo restringido	(2,810)	62,880
Liquidación de instrumentos financieros derivados	23,285	21,208
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	-	1,501,283
Intereses pagados	(388,817)	(405,826)
Intereses pagados a partes relacionadas	(26,013)	(7,925)
Pago de pasivos por arrendamiento	(4,526)	(3,520)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	(98,613)	(63,828)
Aportaciones de socios	1,031	1,244
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(11,343)	(35,566)
Recompra de CBFs por medio de la reserva para fondos de recompra	(146,836)	(20,114)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	(779,214)	918,080
(Disminución) incremento de efectivo del periodo	(336,804)	1,324,486
Efectivo al inicio del periodo	1,922,593	613,927
Efecto de conversión de moneda en el efectivo	87,067	(1,866)
Efectivo al final del periodo	1,672,856	1,936,547

Glosario

RevPar

Revenue per Available Room o ingreso por habitación disponible, es una métrica utilizada en la industria hotelera para medir el desempeño financiero del hotel. Se calcula dividiendo el total de ingresos generado por las habitaciones entre el número total de habitaciones disponibles o multiplicando la tarifa diaria promedio por la tasa de ocupación.

NOI

Es el ingreso operativo neto que se calcula sustrayendo el total de gastos y costos por servicios hoteleros (habitaciones, administración, publicidad y promoción, energéticos, mantenimiento preventivo, regalías, prediales y seguros) de los ingresos totales.

FFO

Funds From Operations o Fondos Provenientes de Operación, es una métrica financiera que mide el flujo de efectivo generado por las operaciones principales de la empresa, excluyendo factores no recurrentes o no relacionados con la operación diaria.

AFFO

FFO Ajustado, ajusta el cálculo de FFO para reflejar mejor el flujo de efectivo disponible para distribución a los accionistas. Este ajuste incluye deducciones por costos de capital recurrentes.

Hoteles de Servicio Limitado

Establecimiento hotelero que ofrece una gama de servicios más reducida, se enfoca en proporcionar alojamiento y algunas comodidades básicas a precios más accesibles, sin las instalaciones o servicios adicionales que ofrecen los hoteles de servicio completo o de lujo.

Hoteles de Servicio Selecto

Establecimientos hoteleros que ofrecen una experiencia más personalizada y mejorada que los de servicio limitado, pero sin llegar a ser hoteles de lujo. Están diseñados para atraer tanto a viajeros de negocios como a turistas que buscan algo básico.

Hoteles de Servicio Completo

Establecimientos hoteleros que ofrecen una gama completa de servicios y comodidades, diseñados para proporcionar una experiencia de alojamiento integral y de alta calidad. Suelen ofrecer instalaciones y servicios que van más allá de lo básico.

Hoteles de Estancia Prolongada

Diseñados para alojar huéspedes por períodos más largos, generalmente una semana o más. Ofrecen comodidades y servicios que tienen un enfoque en la comodidad y la funcionalidad.

