



Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2021

Monterrey, México, 27 de octubre de 2021 - CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o la “Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del tercer trimestre para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2021 (3T21). 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 3T21:

- Fibra Inn es **propietaria de 38 hoteles con 6,442 cuartos**. Además, participa en una inversión en 2 desarrollos de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 426 cuartos.
- Fibra Inn mantuvo durante el trimestre **33 hoteles en operación y 5 cerrados**. La generación de ingresos con NOI positivo provino de las propiedades ubicadas en la zona noreste (50%) y norte (46%) del país que representan 22 hoteles.
- Los **Ingresos por hospedaje** mensuales del 3T muestran la tendencia positiva de recuperación, ya que registraron Ps. 112.0 millones en julio, Ps. 97.7 millones en agosto, Ps. 105.6 millones en septiembre, para un total de ingresos hoteleros de Ps. 315.3 millones en el 3T21, creciendo 15.5% vs. el 2T21 y 2.5 veces vs. el 3T20.
- La generación de **NOI Total**¹ en julio fue de Ps. 25.8 millones, en agosto de Ps. 22.9 millones y en septiembre fue de Ps. 25.1 millones, para un total de Ps. 73.8 millones en el 3T21, que muestra una mejora de 1.3 veces vs. los Ps. 56.8 millones del 2T21 y un incremento de 3.4 veces vs. Ps. (21.8) millones del 3T20.

Fibra Inn 3T21	
Capital	
BMV: FINN13	
3T21 Distribución por CBFÍ	0.0000
Distribución por CBFÍ (U12m)	0.0000
Dividend Yield (U12m)	0.0%
Precio por CBFÍ (30 Jun 2021):	3.79
CBFÍs Fondo de Recompra:	223,900
Float:	86.5%
Valor de mercado (Ps. millones)	1,908.7
Activos Totales	9,768.7
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Bruto Deuda Prom Ponderado:	9.64%
LTV:	40.8%
Fitch:	BBB+(mex)
HR Ratings:	A+
3T21 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,442
Ocupación (VT)	44.4%
Tarifa (VT) Ps.	1,357.9
RevPar (VT) Ps.	602.8
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	2
Número de habitaciones	426



- **EBITDA Ajustado**²: registró Ps. 47.6 millones, un incremento de 215.8% comparado con los Ps. (41.1) millones del 3T20.
- **FFO**³ fue de Ps. (54.5) millones, dicho cálculo histórico de Fibra Inn corresponde exactamente al cálculo del FFO que propone la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA) como una adopción voluntaria al cálculo de métricas financieras.
- **AFFO** fue Ps. (65.8) millones, por lo que no habrá Distribución a Tenedores.

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

² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario.

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

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “Durante este tercer trimestre continuamos con una mejora en la ocupación, la cual fue de 44.4%. Es importante mencionar que julio presentó la ocupación más elevada durante la pandemia de 47.1%; agosto presentó una disminución habitual en los niveles de ocupación en 40.9% por las vacaciones de verano y por la agudización de la pandemia por la variante Delta que tuvo el pico de contagio en ese mes; y en septiembre repuntó a 45.1%, aún considerando que aunque ya dejamos atrás la tercera ola del COVID-19 ya iba en descenso, el número de casos aún era elevado. La tendencia sigue creciente y en lo que va de octubre se registran ocupaciones acumuladas por arriba de 48% y ya muy cerca del punto de equilibrio financiero, reflejando una mayor actividad económica por la reapertura de diferentes sectores que ya operan al 100%. Los hoteles con mayor avance en la ocupación son los hoteles del norte del país, pero lo más significativo es que se mantiene el nivel de tarifas acostumbradas. En consecuencia, la liquidez de la Compañía ha mejorado sustancialmente con esta tendencia de ocupación. La Compañía ha cumplido con sus compromisos de pago de pasivos y en agosto se pagó puntualmente la amortización de intereses del bono FINN 18.”

“Por otro lado, el desempeño de los dos hoteles de lujo que empezaron a operar recientemente va acorde a lo planeado en su etapa de ramp-up. La ocupación mensual de Westin Monterrey Valle fue del 27.2% y la del JW Marriott Monterrey fue del 27.0% al 24 de Octubre de 2021, recordando que éste último fue abierto a inicios del mes de mayo del 2021; ambos con tarifas muy competitivas para la categoría de hoteles, sosteniéndose incluso durante los meses más difíciles de la pandemia.”, añadió el Ing. Calvillo.



Resultados del Tercer Trimestre de 2021

	Cifras Relevantes					
	3T21		3T20		Var	
Ingresos por hospedaje	315.3	97.0%	128.4	93.4%	145.5%	
Ingresos por arrendamiento	9.6	3.0%	9.0	6.6%	6.6%	
Ingresos de la Fibra	324.9	100.0%	137.5	100.0%	136.4%	
NOI Total	73.8	22.5%	21.8	-15.4%	438.6%	
EBITDA Ajustado	47.6	14.7%	41.1	-29.9%	215.8%	
FFO	-	54.5	-16.8%	125.1	-91.0%	56.5%
Hoteles y Cuartos						
Hoteles en operación	38		38		0	
Terrenos	1		1		0	
Propiedades al cierre del periodo	39		39		0	
Presencia (estados)	13		13		0	
Total de cuartos	6,442		6,391		51	

COVID-19 y su impacto en Fibra Inn

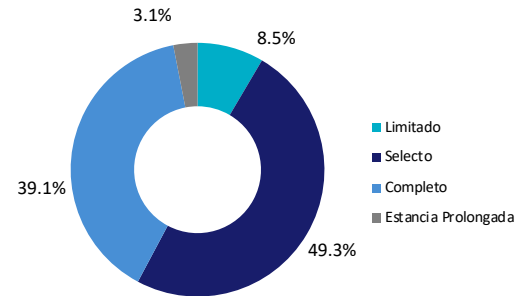
Durante el 3T21 se suscitó la tercera ola de covid-19 en México y en muchos países del mundo, la cual fue un factor importante en los niveles de ocupación e ingresos de los hoteles del portafolio de Fibra Inn. No obstante lo anterior, y considerando además la baja en ocupación por la ciclicidad histórica del mes de agosto, se logró mantener la ocupación por encima del 40% con un total consolidado en el trimestre de 44.4%. En septiembre 2021, se retomó la tendencia creciente en la ocupación de los hoteles de Fibra Inn, la cual continúa en octubre, pues después de la caída significativa en el número de contagios, hospitalizaciones y defunciones, las autoridades aprobaron la reapertura progresiva de actividades económicas, sociales y educativas. De un total de 38 hoteles del portafolio, 33 están en operación y cinco continúan cerrados.

El portafolio de hoteles al cierre del 3T21 se compone de 38 propiedades: 7 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 5 continúan cerrados. Estos últimos son:

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



Ingresos Totales por Segmento				
	3T21	%	3T20	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	27.5	8.5%	7.8	5.7%
Servicio Selecto	160.2	49.3%	71.5	52.0%
Servicio Completo	127.2	39.1%	53.1	38.6%
Estancia Prolongada	10.0	3.1%	5.1	3.7%
Total	324.9	100.0%	137.5	100.0%



Los ingresos totales en el 3T21 fueron de Ps. 324.9 millones y mostraron un incremento de 136.4% o Ps. 187.5 millones comparado con el 3T20. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 315.3 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 3T21 y que muestran un incremento del 145.5% comparado con el 3T20. Este incremento refleja la mejora paulatina del efecto de la pandemia del COVID-19 en su totalidad, la cual impactó el año pasado, cuando la ocupación hotelera fue de 21.3% por el cierre de la actividad económica. Un año después, con la apertura de negocios, ha subido paulatinamente y este 3T21 se registró un 44.4% en términos de venta total. En este 3T21 se registró un incremento de tarifa de 6.2% comparado con el 3T20 para alcanzar Ps. 1,357.9, el cual refleja una nivelación de tarifa promedio más eficiente por la entrada de los hoteles de lujo y *upper upscale* al portafolio de Fibra Inn; así como la exclusión y cierre de los hoteles de servicio limitado que no han operado en el Bajío. El RevPar fue de Ps. 602.8 con un incremento de 121.3% vs. el 3T20.
- Ps. 9.6 millones de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales, que presentaron un aumento del 6.6% comparados con los Ps. 9.0 millones del 3T20.

Información Mensual de Tendencia					
	Ocupación	Ingresos por hospedaje	Ingresos por arrendamiento	Ingresos totales	NOI total
(Ps. millones, excepto Ocupación)					
jul-20	17.1%	35.4	2.7	38.1	-22.2
ago-20	21.3%	42.1	3.2	45.2	-6.0
sep-20	25.7%	50.9	3.2	54.1	3.7
oct-20	28.6%	62.9	3.8	66.7	10.7
nov-20	26.6%	55.4	3.4	58.9	9.2
dic-20	24.8%	51.4	-20.6	30.8	-21.3
ene-21	24.4%	50.8	1.6	52.4	-4.5
feb-21	28.8%	54.4	1.6	56.0	1.8
mar-21	35.2%	75.9	1.7	77.6	11.9
abr-21	37.4%	78.3	1.6	79.9	15.5
may-21	40.2%	93.4	2.1	95.5	17.3
jun-21	44.1%	101.2	3.2	104.4	24.0
jul-21	47.1%	112.0	2.7	114.8	25.7
ago-21	41.0%	97.7	3.8	101.5	22.9
sep-21	45.1%	105.6	3.1	108.7	25.1



La Compañía continúa con una tendencia positiva en la recuperación de los niveles de ocupación. La ocupación de punto de equilibrio operativo de 26% se alcanzó a principios de este año 2021 y en septiembre 2021 se registró 45.1%. Se espera concluir el mes de octubre 2021 con niveles superiores al 49%, con lo cual en este mes se estima alcanzar el punto de equilibrio financiero.

Durante el 3T21, el total de gastos de operación fue de Ps. 250.1 millones; es decir 55.3% más o Ps. 89.0 millones más que los Ps. 161.1 millones del 3T20. Los gastos de operación como porcentaje de los ingresos de este 3T21 fueron 77.0%, mejorando el 93.5% del 1T21 y el 79.6% del 2T21; incluso reflejando mayores eficiencias antes de la declaratoria de COVID-19, cuando en el 1T20 fue de 80.3%. Estas eficiencias son en parte resultado de la adquisición del operador hotelero por parte de Aimbridge Hospitality, que impacta de manera definitiva por las economías de escala y las negociaciones de alcance global.

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

Durante el 3T21 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, fue de Ps. 74.8 millones, el cual representa un incremento de Ps. 98.4 millones comparado con la pérdida de Ps. 23.6 millones del 3T20. El margen NOI Hotelero fue positivo de 23.0% comparado con el margen negativo de 17.2% alcanzado durante el 3T20.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 3T21 se registró un ingreso de Ps. 1.2 millones correspondiente al honorario de *asset management* por la administración de los hoteles The Westin y JW Marriott Monterrey Valle. Se presenta un gasto de Ps. 2.2 millones relativo a la nómina del equipo de fábrica de hoteles. En el 3T21 se presenta un NOI de otros negocios de Ps. (1.0) millones, por lo que mostró un decremento del 156.9% vs. el año anterior.

Derivado de ello, el Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 3T21 fue de Ps. 73.8 millones, que representa un incremento de Ps. 95.5 millones vs. la pérdida de Ps. 21.8 millones del 3T20. El margen NOI total fue de 22.6% vs. el 15.5% negativo del 3T20.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 27.8 millones para el 3T21, que representaron un incremento de Ps. 8.3 millones o 42.5% más que el año anterior, cuando fueron Ps. 19.5 millones. Este aumento de gastos se debe a:

- Los gastos corporativos de administración: (i) los relativos a los gastos corporativos de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles disminuyeron, anteriormente estaban contabilizados en gastos de otros negocios; (ii) los relativos a la Fibra incrementaron debido a diversas provisiones relacionadas a salarios ejecutivos; (iii) el honorario a Deloitte por la asesoría en temas de sustentabilidad. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.9% como porcentaje de los activos totales de Fibra Inn, indicador que se ubica en niveles promedio de las Fibras en México y los REITs en Estados Unidos, siendo los más eficientes los que oscilan entre un 0.7% y 0.9% pero con activos sustancialmente superiores a los de Fibra Inn. Además de la



eficiencia en recorte de gastos que se muestra, es importante resaltar el beneficio que Fibra Inn tiene por ser una fibra internalizada.

- Se registra un incremento en otros gastos por Ps. 1.6 millones, cuando el 3T20 fue de Ps. 0.8 millones de ingreso. Esto se debió a una depuración de gastos de nómina de proyectos no capitalizables y no ejecutados.
- Un incremento de Ps. 1.0 millón en el capex de mantenimiento en las propiedades, ya que se han ido autorizando paulatinamente conforme a requerimiento.
- Un incremento de Ps. 0.5 millones en los gastos de adquisición y organización, equivalentes a un gasto de Ps. 0.7 millones referentes a adecuaciones a los desarrollos del SAP por las interfaces automáticas de facturación, timbrados de nómina y presupuestos, entre otros.

Se registra un EBITDA de Ps. 45.9 millones en el 3T21, que representa un incremento de Ps. 87.2 millones comparado con Ps. 41.3 millones negativos del 3T20. El margen de EBITDA fue de 14.1% este 3T21, cuando en el 3T20 fue negativo 30.1%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 47.6 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario y representa un incremento de Ps. 88.7 millones o 215.8% comparado con los Ps. 41.1 millones de pérdida del 3T20. El margen del EBITDA Ajustado fue de 14.7% este 3T21 comparado con el 29.9% negativo del 3T20.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fueron Ps. 82.6 millones para el 3T21, que representaron un decremento de Ps. 4.0 millones o 4.6% menos que el año anterior, cuando fueron Ps. 86.6 millones. Esta disminución se debe principalmente a:

- Un decremento de Ps. 21.5 millones en el resultado contable por la baja de activos fijos, registrando este 3T21 una utilidad de Ps. 20.5 millones, comparado con el gasto de Ps. 1.0 millón del 3T20. Lo anterior, debido a la utilidad contable por la venta del hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma, el cual fue vendido por encima del importe reflejado en la valuación al cierre de 2020.
- Una disminución de Ps. 6.1 millones en la estimación de deterioro de los activos financieros, al registrar un ingreso por Ps. 5.1 millones comparado con un gasto Ps. 1.0 millón en el 3T20, que refleja la norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en la hoja del balance general.

Lo anterior compensado por:

- Un aumento de Ps. 18.1 millones en la depreciación de activo fijo, que representó Ps. 102.2 millones, debido a la contabilización de la depreciación del Westin Monterrey Valle y JW Marriott, que el año anterior no existía. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- Un incremento de Ps. 3.3 millones en la compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio correspondientes a la provisión de bonos de largo plazo, autorizado en la Asamblea de Tenedores del 30 de abril de 2021.



- Un incremento de Ps. 2.2 millones en gastos preoperativos debido a los gastos de la inauguración del hotel JW Marriott Monterrey Valle que se llevó a cabo el 30 de septiembre de 2021.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 36.7 millones, Ps. 91.3 millones menos pérdida que el 3T20 cuando se registraron Ps. 128.0 millones de pérdida.

- Los gastos por intereses fueron Ps. 102.7 millones en este 3T21, comparados con los gastos de Ps. 88.3 millones del 3T20. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,171.5 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), el crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente y el crédito de IVA que se contrataron en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 3T21 de Ps. 787.6 millones (Ps. 796.8 millones antes de gastos amortizables.) en deuda bancaria a largo plazo.
- Fibra Inn tuvo Ps. 2.5 millones de ingresos por intereses, Ps. 0.5 millones menos que el 3T20. Este decremento se debe a un 21.6% menos de recursos en efectivo invertidos en la tesorería por haber tenido menos ingresos, además de que se utilizaron recursos para el pago de intereses de pasivos bursátiles y capital de trabajo.
- Se presenta una pérdida cambiaria por Ps. 1.9 millones, comparados con la ganancia de Ps. 1.3 millones del 3T20, derivado de los movimientos del tipo de cambio y su impacto sobre la posición de dólares de la tesorería.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 102.1 millones en el 3T21, 21.6% mayor que el gasto de Ps. 84.0 millones en el 3T20. Durante el periodo del 3T20, el 10% de los ingresos y gastos financieros se capitalizó en las inversiones que se encontraban en proceso, conforme a la reglas de capitalización de la norma IFRS 23.

La pérdida neta en el 3T21 fue de Ps. 138.3 millones, que representa Ps. 73.1 millones menos de pérdida que Ps. 212.0 millones del 3T20.

Se registra una participación no controladora de Ps. 33.6 millones de pérdida correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, la cual es Ps. 19.8 millones mayor que Ps. 13.8 millones del registrado en el 3T20.

Se presentan Ps. 12.9 millones por la reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados. Por lo que la pérdida integral fue de Ps. 126.0 millones, lo que significa Ps. 80.5 millones menos de pérdida que el 3T20.

El FFO en el 3T21 fue de Ps. 54.5 millones negativo que representó un mayor flujo de 56.5% comparado con los Ps. 125.1 millones negativos del 3T20. El cálculo del FFO que Fibra Inn ha utilizado desde su oferta pública inicial corresponde al propuesto por la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA), como una adopción voluntaria para el cálculo de esta métrica financiera.

El FFO Ajustado en el 3T21 fue de Ps. 65.8 millones negativo, cuando el 3T20 fue de Ps. 129.9 millones negativo.



Conciliación del FFO y AFFO			
	3T21	3T20	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	-54.5	-125.1	-56.5%
(-) Capex de mantenimiento	11.4	4.8	136.4%
FFO Ajustado	-65.8	-129.9	-49.3%
FFO por CBFi	-0.1081	-0.2541	-57.4%
FFO Ajustado por CBFi	-0.1307	-0.2638	-50.5%

*Cálculos por CBFi en base a 503,623,046 títulos para 3T21 y 492,396,126 títulos para 3T20, que son los CBFis que hubieran tenido derecho a distribución.

Fondo de Recompra

Recompra y Cancelación de CBFis				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFis en circulación	Disminución de CBFis en circulación
Al Cierre 3T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	0.0%
Recompra Oct-Dic 2020	-			
CBFis Cancelados	5,200,162			
Al Cierre 4T20	223,900	0.0%	492,620,026	-1.0%
Recompra Ene-Mar 2021	-			
CBFis Cancelados	-			
Pagados Internalización			11,226,920	
Al Cierre 1T21	223,900	0.0%	503,846,946	2.3%
Recompra Abr-Jun 2021	-			
CBFis Cancelados	-			
Al Cierre 2T21	223,900	0.0%	503,846,946	0.0%
Recompra Jul-Sep 2021	-			
CBFis Cancelados	-			
Al Cierre 3T21	223,900	0.0%	503,846,946	0.0%

Continuamos a la espera del proceso de cancelación los siguientes títulos en la CNBV:

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

Posición de CBFis				
	Emitidos y Suscritos al 30 de septiembre de 2021	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFis
Fondo de Recompra	223,900	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.44%		
Público Inversionista	435,928,891	86.5%		
Total en Circulación	503,846,946	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	503,623,046			
CBFis emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFis emitidos para el pago de la internalización			2,773,080	
CBFis en Tesorería			50,000,000	
CBFis totales en Tesorería	-		858,536,206	
Total CBFis	503,846,946		858,536,206	1,362,383,152



Debido a los resultados del 3T21 derivados de la pandemia del COVID-19, así como la prioridad de preservar la liquidez del Fideicomiso, no habrá pago de distribución a tenedores para este 3T21.

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

En condiciones normales, la reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de septiembre de 2021 dicha reserva sumaba Ps. 25.0 millones contra Ps. 15.8 millones al 30 de junio de 2021. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 2.1 millones durante el 3T21, de los cuales Ps. 0.97 millones se reporta en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de septiembre de 2021 se tenía Ps. 237.4 millones de efectivo. La disminución de efectivo de Ps. 65.2 millones o 21.6% comparada al 31 de diciembre de 2020 es debido al pago de pasivos por obligaciones de deuda y capital de trabajo.

La cartera de clientes registra un incremento del 396.9% o Ps. 58.1 millones, para ubicarse en Ps. 77.6 millones debido a saldos de tarjetas de crédito, clientes corporativos y a la reclasificación de las cuentas por cobrar de partes relacionadas que a partir del 1 de junio se consideran en el rubro de clientes, fecha en la cual se llevó a cabo la venta del operador hotelero a Aimbridge Hospitality. Se registran Ps. 80.9 millones de activos disponibles para su venta relacionados principalmente con los tres hoteles del Bajío.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 163.2 millones al cierre de septiembre de 2021, comparado con los Ps. 323.4 millones al cierre de diciembre de 2020. El decremento de 49.5% se debe a los pagos que hemos recibido por parte de la autoridad fiscal correspondiente al IVA y su respectiva actualización. Se continúa con el trámite de devolución de IVA restante.

En el pasivo circulante, se presenta un incremento de 31.4% en la cuenta de proveedores registrando Ps. 167.8 millones, el incremento de Ps. 40.1 millones vs. el monto al cierre del 2020 se debe a varios factores: (i) el incremento de los fondos de garantía a los proveedores por la construcción del JW Marriott Monterrey Valle; (ii) los pasivos con el operador hotelero que, derivado de la adquisición de Grupo Hotelero Prisma por Aimbridge Hospitality, actualmente se registran como pasivos con proveedores y que anteriormente eran pasivos con partes relacionadas; y (iii) en menor medida, el diferimiento del pago a proveedores acordados, pues se continúa con la cautela en el manejo del flujo de efectivo.

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



Se registran intereses por pagar por Ps. 70.7 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses por Ps. 160.6 millones de la deuda bursátil FINN18 se realizó en agosto del 2021 y concluiremos el mes de octubre con un efectivo disponible de Ps. 180.0 millones.

En el largo plazo, al 30 de septiembre de 2021 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,171.5 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 3T21 con un saldo de Ps. 787.6 millones, el cual está cubierto con swaps de tasa al 100% (Ps. 796.8 millones antes de gastos amortizables). Durante el 3T21 se hicieron disposiciones del financiamiento de largo plazo contratado con BBVA para continuar con la construcción del JW Marriott Monterrey Valle.

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

- (i) 80.0% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 7.0% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 8.0% % (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.85%.
- (iv) 2.5% (Banorte) a tasa fija de 9.31%.
- (v) 1.4% (Sabadell) a tasa fija de 9.31%.
- (vi) 1.1% (Sabadell) a tasa fija de 5.37%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.64%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación así como la tasa de colocación de la Reapertura de FINN 18) fue de 9.44%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran en el balance Ps. 4.5 millones, cuando al cierre de 2020 fue Ps. 57.0 millones. Este cambio en los instrumentos financieros derivados de los créditos contratados de largo plazo con BBVA Bancomer obedece al incremento de las proyecciones de TIIE a 10 años reflejados en el *mark to market* de los derivados pactados y cuyas proyecciones son realizadas por Valmer y por Proveedor Integral de Precios. Los créditos contratados en su momento fueron:

- (i) El primero es un crédito simple por hasta Ps. 140 millones con vigencia a 10 años y una tasa de interés pactada a TIIE a 91 días más 2.4 pp, destinado a financiar el IVA pagado en el desarrollo del hotel. Este crédito fue liquidado en su totalidad.
- (ii) El segundo es un crédito simple con garantía hipotecaria por hasta Ps. 612 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés TIIE a 28 días más 285 puntos base, destinado a financiar la etapa final de construcción y equipamiento del hotel. En este se estipuló que en enero de 2021, Ps. 280 millones se conviertan a dólares a un tipo de cambio de Ps.19.84 y devenguen intereses a una tasa Libor 3 meses más 300 puntos base, la cual fue cubierta al 100% con swaps a tasa fija de 1.70% para una tasa total de 4.70% (la conversión a dólares se formalizó el 22 de Octubre de 2021). El 7 de febrero de 2020, se contrataron swaps de tasa de interés para cubrir la totalidad del crédito por hasta Ps. 560 millones, tanto la parte en pesos como la conversión a dólares.



Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo fueron modificadas el 30 de agosto de 2021 por Fitch Ratings a perspectiva estable a 'BBB+(mex)' desde 'A(mex)' y simultáneamente bajó para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN18 a 'BBB+(mex)' desde 'A(mex)'.

Fitch Ratings califica la emisión de FINN18 con perspectiva estable, la cual refleja la expectativa de recuperación en la ocupación del portafolio por arriba del 40%; aunado a las ventas de activos, que apoyará en la liquidez en los próximos 12 a 24 meses. También considera el nivel de cobertura de activos libres de gravamen a deuda quirografaria igual o mayor que 2.0x. Por otro lado, la baja en la calificación refleja la debilidad en los ingresos y EBITDA por COVID-19.

De igual forma, HR Ratings revisó la calificación a la baja de HR AA- a HR A+ para la emisión de FINN18, manteniendo perspectiva negativa principalmente al impacto esperado por la prolongación de la pandemia de covid-19 sobre la operación del negocio con aforos limitados y algunos hoteles cerrados, derivando en una ocupación baja y un deterioro en los márgenes operativos.

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 30 de septiembre de 2021</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	40.8%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.1
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	0.2
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	245%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	8.1%

Fibra Inn presenta 40.8% de endeudamiento al 30 de septiembre de 2021. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 30 de septiembre de 2021 fue de 2.1 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

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

Indices de Deuda (CNBV)	
<i>Nivel de Endeudamiento</i>	Al 30 de septiembre de 2021
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	787.6
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	9,768.7
Índice de Endeudamiento	40.8%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	236.5
Iva por Recuperar	163.2
Utilidad Operativa	429.8
Líneas de Crédito	14.1
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>843.5</i>
Amortización de Intereses	370.6
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	12.0
Gastos de Desarrollo	16.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>398.6</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.1 veces

Eventos Relevantes del 3T21

1. Creación del Comité ASG

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



Portafolio de Hoteles al 3T21

	Marca	Ciudad		Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
1	Wyndham Garden	Irapuato	Cerrado	102
2	Wyndham Garden	Celaya	Cerrado	150
3	Wyndham Garden	Silao	Cerrado	143
4	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				931
Hoteles de Servicio Selecto				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hemosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
10	Holiday Inn Express	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	Fairfield Inn & Suites by Marriott	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
				3,041
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 septiembre de 2021				6,442



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 46.7 millones en el 3T21, 2.9 veces más a la registrada en el 3T20, cuando fue de Ps. 16.0 millones. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 3T21 con Ps. 1.8 millones, comparado con los Ps. 0.2 millones de pérdida del 2T21 y Ps. 11.0 millones de pérdida del 3T20.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	3T21	%	3T20	%
Ingresos	46.7	100.0%	16.0	100.0%
Costo de Ventas	31.2	66.8%	20.4	127.0%
Utilidad Bruta	15.5	33.2%	4.3	-27.0%
Gastos de Operación	3.8	8.2%	1.5	9.1%
NOI	11.7	25.0%	5.8	-36.1%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	8.1	17.2%	6.2	38.5%
Otros Gastos Indirectos	1.9	4.0%	1.0	-5.9%
EBITDA	1.8	3.8%	11.0	-68.6%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	1.8	3.8%	11.0	-68.6%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	3T21	3T20	%
Número de hoteles *	33	29	
Ingresos por hospedaje	315.3	128.4	145.6%
Ocupación	44.4%	21.3%	23.1 pp
Tarifa	1,357.9	1,278.5	6.2%
RevPar	602.8	272.4	121.3%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(28 Hoteles)	3T21	3T20	Variación
Ingresos por hospedaje	273.4	123.6	121.2%
Ocupación	46.4%	21.8%	24.6 pp
Tarifa	1,322.3	1,280.7	3.2%
RevPAR	614.0	279.4	119.8%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 3T21 toma en cuenta los 28 hoteles en operación, pues se mantuvieron cerrados 9 propiedades por la pandemia de COVID-19, que fueron:

- Cinco hoteles cerrados temporalmente: Wyndham Garden Silao, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Holiday Inn Coyoacán y el ubicado en Coatzacoalcos;



- b. Tres hoteles cerrados en agosto de 2020 y que actualmente ya están operando: Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez, AC Marriott Guadalajara Expo, Hotel Ex-Hacienda San Javier;
- c. Se elimina el Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma por su venta en julio 2021.
- d. No se incluye el JW Marriott Monterrey Valle, pues el año anterior no operaba.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 38 propiedades con 6,442 cuartos al 30 de septiembre de 2021 y participa con una inversión minoritaria en 2 propiedades en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 426 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T21			3T20			
Servicio Limitado	44.9%	970.3	435.3	21.2%	916.8	194.3	124.0%
Servicio Selecto	47.6%	1,301.2	619.7	21.5%	1,283.8	276.6	124.0%
Servicio Completo	43.0%	1,462.3	628.2	21.1%	1,381.1	291.7	115.4%
Estancia Prolongada	77.6%	1,193.9	926.2	40.1%	1,156.6	464.3	99.5%
Total	46.4%	1,322.3	614.0	21.8%	1,280.7	279.4	119.8%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T21			3T20			
Norte	60.6%	1,314.9	797.0	24.7%	1,240.2	305.9	160.5%
Noreste	47.5%	1,459.5	692.8	25.8%	1,393.7	359.2	92.9%
Centro y Sur	30.1%	1,045.0	314.7	12.6%	1,029.3	130.1	141.8%
Oeste	57.9%	1,234.9	715.0	24.1%	1,197.1	288.4	147.9%
Total	46.4%	1,322.3	614.0	21.8%	1,280.7	279.4	119.8%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T21			3T20			
IHG Intercontinental Hotels Group	51.5%	1,331.2	685.3	26.8%	1,287.9	344.6	98.9%
Wyndham Hotel Group	42.1%	964.8	406.6	18.2%	916.5	166.5	144.2%
Hilton Worldwide	44.0%	1,130.1	497.3	19.7%	1,163.4	228.6	117.6%
Marriott International	37.2%	2,034.5	756.8	12.5%	2,046.6	254.8	197.0%
Marcas Locales	57.1%	1,023.3	583.8	31.3%	1,063.2	332.8	75.4%
Total	46.4%	1,322.3	614.0	21.8%	1,280.7	279.4	119.8%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	46%
Noreste	13	2,376	37%	50%
Noroeste	0	-	0%	0%
Centro y Sur	13	2,288	36%	-5%
Oeste	3	483	7%	9%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	14%	10%
Servicio Selecto	17	3,041	47%	56%
Servicio Completo	13	2,353	37%	30%
Servicio Extendido	1	117	2%	4%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6,292	98%	100%
Grupo Presidente	1	150	2%	0%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

Quiénes Somos

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

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



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

	Al 30 de Septiembre de 2021	%	Al 31 de Diciembre de 2020	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	237,446	2.4%	302,672	2.9%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	77,642	0.8%	19,560	0.2%
Pagos anticipados	24,604	0.3%	15,277	0.1%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0.0%	92,904	0.9%
Activos disponibles para la venta	80,862	0.8%	80,934	0.8%
Impuesto al valor agregado por recuperar	163,173	1.7%	323,404	3.1%
Impuestos por recuperar y otros	20,264	0.2%	21,407	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	603,991	6.2%	856,158	8.2%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	8,902,152	91.1%	9,340,120	89.5%
Activo por derecho de uso	11,592	0.1%	13,647	0.1%
Efectivo restringido	42,568	0.4%	20,063	0.2%
Activos intangibles y otros activos	66,610	0.7%	74,611	0.7%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	0.0%	47,754	0.5%
Otras cuentas por cobrar a LP	47,754	0.5%	-	0.0%
Instrumentos financieros derivados	15,333	0.2%	-	0.0%
Anticipos para compra de propiedades	78,655	0.8%	78,750	0.8%
<i>Total del activo no circulante</i>	9,164,664	93.8%	9,574,945	91.8%
Total del activo	9,768,655	100.0%	10,431,103	100.0%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	167,819	3.8%	127,692	2.8%
Acreedores diversos	7,324	0.2%	4,037	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	2,873	0.1%	2,480	0.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	99,028	2.2%	162,215	3.5%
Pasivo por obligaciones de deuda	70,652	1.6%	148,538	3.2%
Anticipos de clientes	5,429	0.1%	4,268	0.1%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	10,988	0.2%	3,375	0.1%
Impuestos por pagar	12,002	0.3%	19,688	0.4%
<i>Total del pasivo circulante</i>	376,115	8.5%	472,293	10.2%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,171,508	71.9%	3,168,148	68.4%
Deuda Bancaria	787,639	17.8%	866,043	18.7%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	46,682	1.1%	52,680	1.1%
Pasivo por arrendamiento LP	9,913	0.2%	11,579	0.2%
Otros pasivos a LP	3,400	0.1%	-	0.0%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	7,748	0.2%	-	0.0%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	5,087	0.1%	5,087	0.1%
Instrumentos financieros derivados	4,505	0.1%	57,033	1.2%
Beneficios a los empleados	391	0.0%	391	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	4,036,873	91.5%	4,160,961	89.8%
Total del pasivo	4,412,988	100.0%	4,633,254	100.0%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,933,226	110.8%	5,801,502	100.1%
Superávit por revaluación de propiedades	1,637,640	30.6%	1,637,640	28.2%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	7,869	0.1%	(26,701)	-0.5%
Reserva para recompra de CBFIs	250,000	4.7%	389,317	6.7%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	129,397	2.2%
Resultados acumulados	(3,224,989)	-60.2%	(2,923,492)	-50.4%
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	4,603,746	86.0%	5,007,663	86.4%
Participación No controladora	751,921	14.0%	790,186	13.6%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	5,355,667	100.0%	5,797,849	100.0%
Total del pasivo + capital	9,768,655	100.0%	10,431,103	100.0%



Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de julio de 2021 al 30 de Septiembre de 2021 y 2020 y el acumulado al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Miles de pesos

	3T21	%	3T20	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2021	%	Acumulado 2020	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	315,314	97.0%	128,432	93.4%	186,882	145.5	769,241	97.3%	518,670	94.3%	250,571	48.3
Arrendamiento de inmuebles	9,627	3.0%	9,035	6.6%	592	6.6	21,421	2.7%	31,153	5.7%	(9,732)	(31.2)
Total de ingresos	324,941	100.0%	137,467	100.0%	187,474	136.4	790,662	100.0%	549,823	100.0%	240,839	43.8
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	92,373	28.4%	59,536	43.3%	32,837	55.2	238,609	30.2%	231,071	42.0%	7,538	3.3
Administración	66,429	20.4%	47,169	34.3%	19,260	40.8	174,435	22.1%	161,650	29.4%	12,785	7.9
Mantenimiento	16,676	5.1%	12,441	9.1%	4,235	34.0	45,767	5.8%	42,709	7.8%	3,058	7.2
Energéticos	28,619	8.8%	18,268	13.3%	10,351	56.7	72,282	9.1%	58,040	10.6%	14,242	24.5
Regalías	22,664	7.0%	9,560	7.0%	13,104	137.1	55,662	7.0%	38,389	7.0%	17,273	45.0
Publicidad y promoción	16,036	4.9%	9,219	6.7%	6,817	73.9	41,249	5.2%	41,427	7.5%	(178)	(0.4)
Fabrica de hoteles	2,245	0.7%	2,390	1.7%	(145)	(6.1)	5,350	0.7%	9,444	1.7%	(4,094)	(43.4)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	245,042	75.4%	158,583	115.4%	86,459	54.5	633,354	80.1%	582,730	106.0%	50,624	8.7
Margen bruto	79,899	24.6%	(21,116)	-15.4%	101,015	(478.4)	157,308	19.9%	(32,907)	-6.0%	190,215	(578.0)
Otros costos y gastos:												
Prediales	5,450	1.7%	3,439	2.5%	2,011	58.5	13,672	1.7%	10,435	1.9%	3,237	31.0
Seguros	1,886	0.6%	1,455	1.1%	431	29.6	4,965	0.6%	4,070	0.7%	895	22.0
Gastos corporativos de administración	22,746	7.0%	17,511	12.7%	5,235	29.9	68,652	8.7%	53,517	9.7%	15,135	28.3
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,542	0.8%	-	0.0%	2,542		9,365	1.2%	0.0%	0.0%	9,365	
Gastos de adquisición y organización	734	0.2%	260	0.2%	474	182.3	2,656	0.3%	2,735	0.5%	(79)	(2.9)
Otros (ingresos) gastos, neto	846	0.3%	(796)	-0.6%	1,642	(206.3)	(21,589)	-2.7%	(39,432)	-7.2%	17,843	(45.3)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,321	1.0%	-	0.0%	3,321		7,748	1.0%	-	0.0%	7,748	
Capex de mantenimiento	977	0.3%	(61)	0.0%	1,038	(1,701.6)	4,125	0.5%	9,693	1.8%	(5,568)	(57.4)
Estimación de deterioro de activos financieros	(5,078)	-1.6%	1,044	0.8%	(6,122)	(586.4)	(6,571)	-0.8%	4,013	0.7%	(10,584)	(263.7)
Deterioro de propiedades	-	0.0%	-	0.0%	-		16,449	2.1%	58,111	10.6%	(41,662)	(71.7)
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(20,475)	-6.3%	1,009	0.7%	(21,484)	(2,129.2)	2,870	0.4%	(12,077)	-2.2%	14,947	(123.8)
Gastos preoperativos	2,656	0.8%	485	0.4%	2,171	447.6	16,509	2.1%	11,405	2.1%	5,104	44.8
Depreciación de activo fijo	101,031	31.1%	82,536	60.0%	18,495	22.4	266,661	33.7%	231,993	42.2%	34,668	14.9
Total de otros costos y gastos	116,636	35.9%	106,882	77.8%	9,754	9.1	385,512	48.8%	334,463	60.8%	51,049	15.3
Pérdida de Operación	(36,737)	-11.3%	(127,998)	-93.1%	91,261	(71.3)	(228,204)	-28.9%	(367,370)	-66.8%	139,166	(37.9)
Ingresos por intereses	(2,518)	-0.8%	(2,988)	-2.2%	470	(15.7)	(7,126)	-0.9%	(17,229)	-3.1%	10,103	(58.6)
Gastos por intereses	102,678	31.6%	88,251	64.2%	14,427	16.3	291,286	36.8%	247,375	45.0%	43,911	17.8
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,934	0.6%	(1,282)	-0.9%	3,216	(250.9)	1,285	0.2%	(16,248)	-3.0%	17,533	(107.9)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	-	0.0%	-		-	0.0%	(549)	-0.1%	549	(100.0)
Pérdida Neta	(138,831)	-42.7%	(211,979)	-154.2%	73,148	(34.5)	(513,649)	-65.0%	(580,719)	-105.6%	67,070	(11.5)
Participación No controladora	(33,584)	-10.3%	(13,823)	-10.1%	(19,761)	143.0	(72,835)	-9.2%	(36,367)	-6.6%	(36,468)	100.3
Participación Controladora	(105,247)	-32.4%	(198,156)	-144.1%	92,909	(46.9)	(440,814)	-55.8%	(544,352)	-99.0%	103,538	(19.0)
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	12,864	4.0%	5,505	4.0%	7,359	133.7	69,140	8.7%	(48,640)	-8.8%	117,780	(242.1)
Pérdida Integral	(125,967)	-38.8%	(206,474)	-150.2%	80,507	(39.0)	(444,509)	-56.2%	(629,359)	-114.5%	184,850	(29.4)
Participación No controladora del Resultado Integral	6,432	2.0%	2,753	2.0%	3,679	133.6	34,570	4.4%	(24,320)	-4.4%	58,890	(242.1)
Participación Controladora del Resultado Integral	(98,815)	-30.4%	(195,404)	-142.1%	96,589	(49.4)	(406,244)	-51.4%	(568,672)	-103.4%	162,428	(28.6)



Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de julio de 2021 al 30 de Septiembre de 2021 y 2020 y el acumulado al 30 de septiembre de 2021 y 2020
 Miles de pesos

	3T21	%	3T20	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2021	%	Acumulado 2020	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	315,314	97.0	128,432	93.4	186,882	145.5	769,241	97.3	518,670	94.3	250,571	48.3
Arrendamiento de inmuebles	9,627	3.0	9,035	6.6	592	6.6	21,421	2.7	31,153	5.7	(9,732)	(31.2)
Total de ingresos	324,941	100.0	137,467	100.0	187,474	136.4	790,662	100.0	549,823	100.0	240,839	43.8
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	92,373	28.4	59,536	43.3	32,837	55.2	238,609	30.2	231,071	42.0	7,538	3.3
Administración	66,429	20.4	47,169	34.3	19,260	40.8	174,435	22.1	161,650	29.4	12,785	7.9
Mantenimiento	16,676	5.1	12,441	9.1	4,235	34.0	45,767	5.8	42,709	7.8	3,058	7.2
Energéticos	28,619	8.8	18,268	13.3	10,351	56.7	72,282	9.1	58,040	10.6	14,242	24.5
Regalías	22,664	7.0	9,560	7.0	13,104	137.1	55,662	7.0	38,389	7.0	17,273	45.0
Publicidad y promoción	16,036	4.9	9,219	6.7	6,817	73.9	41,249	5.2	41,427	7.5	(178)	(0.4)
Prediales	5,450	1.7	3,439	2.5	2,011	58.5	13,672	1.7	10,435	1.9	3,237	31.0
Seguros	1,886	0.6	1,455	1.1	431	29.6	4,965	0.6	4,070	0.7	895	22.0
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	250,133	77.0	161,087	117.2	89,046	55.3	646,641	81.8	587,791	106.9	58,850	10.0
NOI Hotelero	74,808	23.0	(23,620)	(17.2)	98,428	(416.7)	144,021	18.2	(37,968)	(6.9)	181,989	(479.3)
OTROS NEGOCIOS:												
Ingresos Fabrica de hoteles	1,200	100.0	3,386	100.0	(2,186)	(64.6)	7,052	100.0	10,489	100.0	(3,437)	(32.8)
Costos Fábrica de hoteles	2,244	187.0	1,550	45.8	694	44.8	6,733	95.5	5,326	50.8	1,407	26.4
NOI otros negocios	(1,044)	(87.0)	1,836	54.2	(2,880)	(156.9)	319	4.5	5,163	49.2	(4,844)	(93.8)
NOI Total	73,764	22.6	(21,784)	(15.5)	95,548	(438.6)	144,340	18.1	(32,805)	(5.9)	177,145	(540.0)
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	22,746	7.0	17,511	12.7	5,235	29.9	68,652	8.7	53,517	9.7	15,135	28.3
Gastos corporativos de administración Joint Venture	2,542	0.8	2,624	1.9	(82)		9,365	1.2	10,125	1.8	(760)	
Gastos de adquisición y organización	734	0.2	260	0.2	474	182.3	2,656	0.3	2,735	0.5	(79)	(2.9)
Otros (ingresos) gastos, neto	846	0.3	(796)	(0.6)	1,642	(206.3)	(21,589)	(2.7)	(39,432)	(7.2)	17,843	(45.3)
Capex de mantenimiento	977	0.3	(61)	(0.0)	1,038	(1,701.6)	4,125	0.5	9,693	1.8	(5,568)	(57.4)
	27,845	8.6	19,538	14.2	8,307	42.5	63,209	8.0	36,638	6.7	26,571	72.5
EBITDA	45,919	14.1	(41,322)	(30.1)	87,241	(211.1)	81,131	10.3	(69,443)	(12.6)	150,574	(216.8)
Mas: Gastos de adquisición y organización y Capex de m	1,711	0.5	199	0.1	1,512	759.8	6,781	0.9	12,428	2.3	(5,647)	(45.4)
EBITDA ajustado	47,630	14.7	(41,123)	(29.9)	88,753	(215.8)	87,912	11.1	(57,015)	(10.4)	144,927	(254.2)
Estimación de deterioro de activos financieros	(5,078)	(1.6)	1,044	0.8	(6,122)	(586.4)	(6,571)	(0.8)	4,013	0.7	(10,584)	(263.7)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de	3,321	1.0%	-	0.0%	3,321		7,748	1.0%	-	0.0%	7,748	
Deterioro de propiedades	-	-	-	-	-		16,449	2.1	58,111	10.6	(41,662)	(71.7)
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(20,475)	(6.3)	1,009	0.7	(21,484)	(2,129.2)	2,870	0.4	(12,077)	(2.2)	14,947	(123.8)
Gastos preoperativos	2,656	0.8	485	0.4	2,171	447.6	16,509	2.1	11,405	2.1	5,104	44.8
Depreciación de activo fijo	102,232	31.5	84,139	61.2	18,093	21.5	272,330	34.4	236,477	43.0	35,853	15.2
Total de otros costos y gastos	82,656	25.4	86,677	63.1	(4,021)	(4.6)	309,335	39.1	297,929	54.2	11,406	3.8
Pérdida de Operación	(36,737)	(11.3)	(127,999)	(93.1)	91,262	(71.3)	(228,204)	(28.9)	(367,372)	(66.8)	139,168	(37.9)
Ingresos por intereses	(2,518)	(0.8)	(2,988)	(2.2)	470	(15.7)	(7,126)	(0.9)	(17,229)	(3.1)	10,103	(58.6)
Gastos por intereses	102,678	31.6	88,251	64.2	14,427	16.3	291,286	36.8	247,375	45.0	43,911	17.8
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,934	0.6	(1,282)	(0.9)	3,216	(250.9)	1,285	0.2	(16,248)	(3.0)	17,533	(107.9)
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	-	0.0%	-		-	0.0%	(549)	(-0.1%)	549	(100.0)
Resultado Financiero	102,094		83,981		18,113	21.6						
Pérdida Neta	(138,831)	(42.7)	(211,980)	(154.2)	73,149	(34.5)	(513,649)	(65.0)	(580,721)	(105.6)	67,072	(11.5)
Participación No controladora	(33,584)	(10.3)	(13,823)	(10.1)	(19,761)	143.0	(72,835)	(9.2)	(36,367)	(6.6)	(36,468)	100.3
Participación Controladora	(105,247)	(32.4)	(198,157)	(144.1)	92,910	(46.9)	(440,814)	(55.8)	(544,354)	(99.0)	103,540	(19.0)
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financi	12,864	4.0	5,505	4.0	7,359	133.7	69,140	8.7	(48,640)	(8.8)	117,780	(242.1)
Pérdida integral	(125,967)	(38.8)	(206,475)	(150.2)	80,508	(39.0)	(444,509)	(56.2)	(629,361)	(114.5)	184,852	(29.4)
Participación No controladora del Resultado Integral	6,432	2.0	2,753	2.0	3,679	133.6	34,570	4.4	(24,320)	(4.4)	58,890	(242.1)
Participación Controladora del Resultado	(98,815)	(30.4)	(195,405)	(142.1)	96,590	(49.4)	(406,244)	(51.4)	(568,674)	(103.4)	162,430	(28.6)
FFO	(54,464)	(16.8)	(125,104)	(91.0)	70,640	(56.5)	(197,533)	(25.0)	(270,913)	(49.3)	73,380	(27.1)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Del 1 de enero al 30 de Septiembre del 2021 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2020
 Miles de pesos

	Patrimonio emitido	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	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Al 31 de diciembre de 2019	6,054,964	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,357,444)	6,993,531	738,962	7,732,493
Reembolso a tenedores de CBFi's	(63,564)						(63,564)		(63,564)
Aportaciones de nuevos socios							-	171,061	171,061
Cancelación de CBFi's	(175,994)		140,383			35,611	-		-
Cancelación de fondo de recompra			(70,828)			70,828	-		-
Reserva para la recompra de CBFi's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(5,453)	101					(5,352)		(5,352)
Recompra de CBFi's por medio de la reserva para fondo de recompra	(8,451)		(8,451)			8,451	(8,451)		(8,451)
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(916)		916	-		-
Resultado integral				(449,946)	(26,701)	(1,431,854)	(1,908,501)	(119,837)	(2,028,338)
Al 31 de diciembre de 2020	5,801,502	129,397	389,317	1,637,640	(26,701)	(2,923,492)	5,007,663	790,186	5,797,849

	Patrimonio emitido	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	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Al 31 de diciembre de 2020	5,801,502	129,397	389,317	1,637,640	(26,701)	(2,923,492)	5,007,663	790,186	5,797,849
Cancelación de fondo de recompra			(389,317)			389,317	-		-
Reserva para la recompra de CBFi's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	131,724	(129,397)					2,327		2,327
Resultado integral				-	34,570	(440,814)	(406,244)	(38,265)	(444,509)
Al 30 de Septiembre de 2021	5,933,226	-	250,000	1,637,640	7,869	(3,224,989)	4,603,746	751,921	5,355,667

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 30 de Septiembre del 2021 y del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2020

(Miles de pesos)

	2021	2020
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-	
Pérdida antes de impuestos	(513,649)	(1,518,174)
Ajustes por:		
Metodo de participación		
Depreciación y amortización	266,661	323,917
Pérdida contable por bajas de activo fijo	2,870	11,366
Deterioro de terrenos y edificios	16,449	768,971
Estimación de deterioro de activos financieros	(6,571)	8,500
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	5,290	7,690
Intereses de deuda	283,945	330,087
Intereses ganados	(7,126)	(20,408)
Porción Inefectiva de instrumentos financieros derivados	2,051	113
Fluctuación cambiaria no realizada	1,250	-
Reserva por pagos basados en instrumentos financieros de patrimonio AAP	-	2,136
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	7,748	1,317
	58,918	(84,485)
Cientes y otras cuentas por cobrar	(50,368)	46,483
Partes relacionadas, neto	23,510	(22,477)
Pagos anticipados	(9,538)	2,700
Impuestos por recuperar	160,231	(146,407)
Proveedores y otras cuentas por pagar	56,456	(46,573)
Impuestos por pagar	(7,686)	(16,763)
Beneficios a empleados	-	131
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	231,523	(267,391)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(58,519)	(534,851)
Costos pagados por venta de propiedades	(21,488)	(27,802)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	259,400	398,632
Adquisición de activos intangibles	-	(25,952)
Bajas en otros activos	(755)	6,771
Intereses cobrados	7,126	16,437
Partes Relacionadas	-	702
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	185,763	(166,063)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	58,433	864,866
Préstamos bancarios pagados	(140,000)	(400,000)
Efectivo restringido	13,495	(57,013)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(10,563)	(2,358)
Intereses pagados	(362,312)	(361,640)
Pago de pasivos por arrendamiento	(2,822)	(1,948)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	-	(63,564)
Aportaciones de nuevos socios	-	171,061
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	(2,744)	(5,416)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	-	(8,451)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	(446,513)	135,537
Flujo neto de efectivo del periodo	(29,227)	(297,917)
Efectivo al inicio del periodo	265,722	563,639
Efectivo al final del periodo	236,495	265,722