

Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2022

Monterrey, México, 28 de abril de 2022– 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 Primer Trimestre para el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 (1T22). 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 1T22:

- 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 (60%) y norte (30%) del país que representan 22 hoteles.
- Los **Ingresos por hospedaje** mensuales del 1T muestran la tendencia positiva de recuperación, a pesar de la estacionalidad correspondiente, ya que registraron Ps. 88.9 millones en enero, Ps. 114.4 millones en febrero, Ps. 157.6 millones en marzo, para un total de ingresos hoteleros de Ps. 360.9 millones en el 1T22, creciendo 99.4% vs. el 1T21.
- La generación de **NOI¹** en enero fue de Ps. 14.6 millones, en febrero de Ps. 38.5 millones y en marzo fue de Ps. 61.9 millones, para un total de Ps. 115.0 millones en el 1T22, que muestra una mejora de 643.5% vs. los Ps. 15.5 millones del 1T21.
- EBITDA Ajustado²**: registró Ps. 85.4 millones, un incremento significativo comparado con la pérdida de Ps. 7.5 millones del 1T21.
- FFO³** fue Ps. 4.4 millones negativo,
- AFFO⁴** fue Ps. 17.6 millones negativo, por lo que no habrá Distribución a Tenedores.

Fibra Inn 1T22	
Capital	
BMV: FINN13	
1T22 Distribución por CBFi	0.0000
Distribución por CBFi (U12m)	0.0000
Dividend Yield (U12m)	0.0%
Precio por CBFi (31 Mar 2021):	3.70
CBFIs Fondo de Recompra:	-
Float:	90.0%
Valor de mercado (Ps. millones)	1,863.4
Activos Totales	11,813.5
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Bruto Deuda Prom Ponderado:	9.50%
LTV:	34.3%
Fitch:	BBB+(mex)
HR Ratings:	A-
1T22 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,442
Ocupación (VT)	47.7%
Tarifa (VT) Ps.	1,486.2
RevPar (VT) Ps.	709.5
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	2
Número de habitaciones	426



- 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.
- ⁴ AFFO igual a FFO menos la reserva para capex de mantenimiento equivalente al 3.5% de los ingresos totales.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “Durante este Primer Trimestre de 2022 continuó el incremento en la actividad económica en México, aún y cuando se observó un retroceso en el mes de enero motivado por la variante omicrón. Los hoteles alcanzaron una ocupación de 47.7% en el trimestre y marzo tuvo un desempeño destacado de 58.2% de ocupación, el más elevado desde el inicio de la pandemia y márgenes de utilidad muy satisfactorios. El mes de abril también tendrá resultados muy positivos, pues a pesar de tener la Semana Santa y la de Pascua, la ocupación andará alrededor del 57%. Esperamos continuar con esta tendencia creciente y de recuperación, motivada por el incremento de la actividad económica preponderantemente en el norte del país impulsado por el sector exportador.

Hemos resuelto los temas de liquidez inmediata y empezaremos a hacer inversiones para mantener la calidad de los activos. Estas inversiones se definen en forma conjunta con la marca y el gestor hotelero, buscando la maximización de desempeño y el agregar valor a los activos por encima del monto invertido.

Es evidente que los términos en los que se colocó la deuda bursátil FINN18 fueron en muy buenas condiciones; dado que la tasa promedio ponderada fue de 9.5%. Ésta se compara favorablemente con las tasas de emisiones con las que empresas AAA están financiándose; esto es, a niveles similares o incluso superiores a 10%. La tasa real es sumamente atractiva, principalmente con los niveles de inflación actuales.

Derivado de la tendencia positiva en el desempeño de operación, esperamos un flujo de efectivo más holgado y la generación de AFFO en los próximos meses.

Fibra Inn reitera su estrategia de maximización de valor, estamos llegando a niveles de RevPAR atractivos como resultado de migrar hacia tarifas promedio diarias más elevadas.”, añadió el Ing. Calvillo.


Resultados del Primer Trimestre de 2022

	Cifras Relevantes					
	1T22		1T21		Var	
Ingresos por hospedaje	360.9	95.3%	181.0	95.6%	99.4%	
Ingresos por arrendamiento	16.7	4.4%	4.9	2.6%	236.6%	
Fábrica de Hoteles	1.2	0.3%	3.3	1.8%	-63.1%	
Ingresos de la Fibra	378.8	100.0%	189.3	100.0%	100.1%	
NOI	115.0	30.4%	15.5	8.2%	643.5%	
EBITDA Ajustado	85.4	22.5%	7.5	-4.0%	-1239.8%	
FFO	-	4.4	-1.2%	96.9	-51.2%	-95.4%
AFFO	-	17.6	-4.7%	103.4	-54.6%	-83.0%
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	

El cálculo de FFO excluye la parte no realizada de la fluctuación cambiaria, de acuerdo a lo establecido por la AMEFIBRA. Durante el 1T22 dicha porción representó Ps. 10.6 millones por ganancia cambiaria virtual.

Recuperación de Fibra Inn

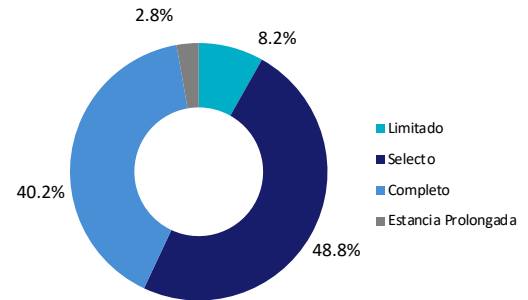
El 1T22 continuó la reapertura progresiva de negocios en México de diferentes sectores económicos, sociales y educativos con ciertas restricciones. Lo anterior, después de la cuarta ola de covid por la variante omicrón, contrastando una ocupación de 36.5% en enero de 2022 y recuperándose al 58.2% en marzo de 2022. La compañía espera una recuperación constante para los siguientes meses por arriba del 60% de ocupación. De un total de 38 hoteles del portafolio, 33 están en operación, cuatro continuarán cerrados hasta su venta y un hotel reiniciará operaciones una vez concluidas las reparaciones requeridas.

El portafolio de hoteles al cierre del 1T22 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 cerrados. Estos últimos son:

- (i) Cuatro propiedades para venta en Coatzacoalcos, Celaya, Irapuato y Silao.
- (ii) El hotel Holiday Inn Coyoacán pendiente de reparaciones mayores, después de los sismos de la Ciudad de México.



Ingresos Totales por Segmento				
	1T22	%	1T21	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	29.5	8.2%	13.1	7.2%
Servicio Selecto	176.2	48.8%	98.5	54.4%
Servicio Completo	145.3	40.2%	62.6	34.6%
Estancia Prolongada	10.0	2.8%	6.8	3.8%
Total	360.9	100.0%	181.0	100.0%



Los ingresos totales en el 1T22 fueron de Ps. 378.8 millones y mostraron un incremento de 100.1% o Ps. 189.5 millones comparado con el 1T21. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 360.9 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 1T22 y que muestran un incremento del 99.4% comparado con el 1T21. Este incremento refleja la recuperación por el impacto de la pandemia del COVID-19. En el 1T21, la ocupación hotelera fue de 29.5% el 1T21 por el cierre de la actividad económica y ahora un año después, con la apertura de negocios, el 1T22 registró un 47.7% en términos de venta total. El incremento de tarifa fue de 21.6% comparado con el 1T21 para alcanzar Ps. 1,486.2, que refleja un mejor nivel de tarifa promedio por la inclusión de los hoteles de lujo y *upper upscale* en el portafolio de Fibra Inn y el cierre de hoteles de servicio limitado en el Bajío. El RevPar fue de Ps. 709.5 con un incremento de 96.5% vs. el 1T21.
- Ps. 16.7 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 significativo vs Ps. 4.9 millones del 1T21.
- Ps. 1.2 millones de ingresos de *asset management* por la administración de los hoteles de la Fábrica de Hoteles; estos son del JW Marriott Monterrey Valle y el Westin Monterrey Valle.

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 del año 2021 y llegó a 58.2% en marzo de 2022, sobrepasando su nivel de punto de equilibrio financiero de 49%. El decremento de la ocupación en enero de 2022 a 36.5% muestra los efectos de la ola de la variante omicrón, además de la ciclicidad de ingresos hoteleros ordinarios por el fin de año. Sin embargo, la recuperación es inminente, pues se alcanza un nivel máximo de 58.2% en marzo y ya en abril hemos sobrepasado los niveles de 60%. La Compañía espera seguir con esta tendencia creciente en los siguientes meses de 2022.



Información Mensual de Tendencia						
	Ocupación	Ingresos por hospedaje	Ingresos por arrendamiento	Fabrica de Hoteles	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
oct-21	49.6%	122.7	3.4		126.1	36.4
nov-21	54.8%	137.7	4.4		142.1	48.1
dic-21	47.3%	121.0	3.9		124.9	33.1
ene-22	36.5%	88.9	4.4	0.4	93.7	14.6
feb-22	48.6%	114.4	5.9	0.4	120.8	38.5
mar-22	58.2%	157.6	6.3	0.4	164.4	61.9

A partir de este trimestre los ingresos de la Fábrica de Hoteles correspondientes al honorario de *asset management* por la administración de los hoteles The Westin y JW Marriott Monterrey Valle se contabilizan como parte del ingreso total y los gastos de la Fábrica de Hoteles, como la nómina del equipo, se contabilizan dentro de los gastos corporativos de administración.

Durante el 1T22, el total de gastos de operación fue de Ps. 263.8 millones; que muestran un nivel más eficiente de gasto representando 69.6% como porcentaje de los ingresos, comparado con: (i) el 1T21 que prácticamente representaba el 91.8% de los ingresos; y (ii) con el 1T20, antes de la declaratoria de pandemia, que era de 80.3%. Las eficiencias del 1T22 son por mejoras que la Compañía ha logrado en conjunto con Aimbridge, que impacta de manera definitiva en las economías de escala, las negociaciones de alcance global y los procesos y tecnología utilizada en temas de el manejo de activos en Fibra Inn.

La Compañía continúa vigilando puntualmente el nivel de los gastos hoteleros para llegar a un nivel de estabilización e ir adaptando la operación con el crecimiento de la ocupación.

El Ingreso Operativo Neto durante el 1T22 fue de Ps. 115.0 millones, comparado con Ps. 15.5 millones del 1T21. El margen NOI fue de 30.4% vs. el 8.2% del 1T21.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 31.4 millones para el 1T22, que representaron un incremento de Ps. 5.3 millones vs. 1T21, cuando fueron Ps. 26.0 millones. Este aumento de gastos se debe a:



- Un incremento de Ps. 5.4 millones en los gastos corporativos de administración debido a diversos gastos de asesorías que se contrataron para una eficiencia organizacional y cumplimiento con los estándares de ASG como empresa sustentable. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.85% como porcentaje de los activos totales de Fibra Inn, indicador que se ubica en los mejores niveles 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.
- Un decremento de menores ingresos por Ps. 3.5 millones. Esto se debió a reembolsos de aseguradora menores y a la depuración de saldos de pasivos no exigidos.
- Un decremento de Ps. 2.3 millones en gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles; ya que el año anterior se realizaron diversos gastos relacionados con el hotel Westin Monterrey Valle correspondientes al avalúo y a los honorarios pagados para el proceso legal de recuperación de IVA.
- Un decremento de Ps. 0.8 millones en el capex de mantenimiento en las propiedades, ya que se han limitado las reparaciones en los hoteles.

Se registra un EBITDA de Ps. 83.6 millones en el 1T22, que representa un incremento de Ps. 94.2 millones comparado con la pérdida de Ps. 10.6 millones del 1T21. El margen de EBITDA fue de 22.1% este 1T22, cuando en el 1T21 fue negativo 5.6%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 85.4 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representa un incremento de Ps. 92.9 millones comparado con la pérdida de Ps. 7.5 millones del 1T21. El margen del EBITDA Ajustado fue de 22.5% este 1T22, comparado con el 4.0% negativo del 1T21.

El total de otros costos y gastos de la Fibra representó Ps. de 109.4 millones para el 1T22, 22.1% más que el 1T21, cuando fue de Ps. 89.6 millones en el 1T21. Esto se debe principalmente a:

- Un aumento de Ps. 25.5 millones en la depreciación de activo fijo, debido a la contabilización de la depreciación del 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.

Lo anterior, ligeramente compensado por:

- Una disminución en el gasto preoperativo por Ps. 4.9 millones, ya que en el 1T21 se llevó a cabo la preparación para la apertura del JW Marriott Monterrey Valle.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 25.7 millones, que compara favorablemente con la pérdida registrada del 1T21 cuando se contabilizaron Ps. 100.1 millones.



- Se presenta una ganancia cambiaria en el 1T22 por Ps. 12.7 millones, comparados con la pérdida de Ps. 2.4 millones del 1T21, derivado de la fluctuación cambiaria no realizada por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 4.8 millones mayores, registrando Ps. 94.8 millones en este 1T22, comparados con los gastos de Ps. 89.9 millones del 1T21. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,173.7 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 1T22 de Ps. 880.8 millones (Ps. 889.4 millones antes de gastos amortizables.) en deuda bancaria a largo plazo. Adicionalmente se tuvo el gasto por intereses por la disposición del crédito de Banorte para financiar el IVA por recuperar del hotel Westin Monterrey Valle, por Ps. 88.5 millones.
- Fibra Inn tuvo Ps. 2.8 millones de ingresos por intereses, en línea con los recursos en efectivo invertidos por la tesorería.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 79.2 millones en el 1T22, 11.4% menor que el gasto de Ps. 89.4 millones en el 1T21.

La pérdida neta en el 1T22 fue de Ps. 104.9 millones, que representa 44.6% menor pérdida cuando en el 1T21 representó una pérdida de Ps. 189.5 millones.

Se registra una participación no controladora de Ps. 11.2 millones de pérdida, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 1T21 representó una pérdida de Ps. 15.1 millones.

Se presentan Ps. 29.6 millones de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 1T22, comparado con la reserva presentada en el 1T21 por Ps. 54.3 millones.

Por lo que la pérdida integral fue de Ps. 75.4 millones, lo que compara positivamente con la pérdida de Ps. 135.2 millones del 1T21.

El FFO en el 1T22 continúa negativo por Ps. 4.4 millones comparado con los Ps. 96.9 millones negativos del 1T21. 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.

El FFO Ajustado en el 1T22 fue de Ps. 17.6 millones negativo, cuando el 1T21 fue de Ps. 103.4 millones negativo.



Conciliación del FFO y AFFO			
	1T22	1T21	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	-4.4	-96.9	-95.4%
(-) Capex de mantenimiento	13.2	6.5	103.0%
FFO Ajustado	-17.6	-103.4	-83.0%
FFO por CBFi	-0.0088	-0.1924	-95.4%
FFO Ajustado por CBFi	-0.0350	-0.2053	-83.0%

*Cálculos por CBFi en base a 503,623,046 títulos para 1T22 y 1T21, 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 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%
Recompra Oct-Dec 2021	-			
CBFis Cancelados	223,900			
Al Cierre 4T21	-	0.0%	503,623,046	-0.04%
Recompra Ene-Mar 2022	-			
CBFis Cancelados	-			
Al Cierre 1T22	-	0.0%	503,623,046	0.00%

Al 31 de marzo de 2022, la compañía no tiene saldo de CBFis en el Fondo de Recompra, tiene 503,623,046 CBFis en circulación de un total de 1,359,386,172 títulos emitidos de FINN13.

Posición de CBFis				
	Emitidos y Suscritos al 31 de marzo de 2022	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFis
Fondo de Recompra	-	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	50,271,935	9.98%		
Público Inversionista	453,351,111	90.02%		
Total en Circulación	503,623,046	100%		
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			-	
CBFis en Tesorería			50,000,000	
CBFis totales en Tesorería	-		855,763,126	
Total CBFis	503,623,046		855,763,126	1,359,386,172

Debido a los resultados, no habrá pago de distribución a tenedores para este 1T22.



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 31 de marzo de 2022 dicha reserva sumaba Ps. 36.1 millones contra Ps. 32.5 millones al 31 de diciembre de 2021. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 9.6 millones durante el 1T22 de los cuales Ps. 1.3 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de marzo de 2022 se tenía Ps. 243.8 millones de efectivo, 20.3% menos que los Ps. 305.8 millones que se tenían al finalizar el año 2021; esto fue un efecto neto derivado del pago de Ps. 160.6 millones del bono de FINN18 y el ingreso de Ps. 88.5 millones por el crédito otorgado para financiar la devolución del IVA del Westin Monterrey Valle.

La cartera de clientes registra Ps. 97.4 millones debido a saldos de tarjetas de crédito, clientes corporativos. Se registran Ps. 77.1 millones de activos disponibles para su venta relacionados principalmente con los tres hoteles del Bajío y el de Coatzacoalcos.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 170.6 millones al cierre de marzo de 2022, comparado con los Ps. 164.8 millones al cierre de diciembre de 2021. Se continúa con el trámite de devolución de IVA restante.

En el pasivo circulante, en el rubro de proveedores se presentan Ps. 153.4 millones, que corresponden a las cuentas por pagar a proveedores, fondos de garantía pendientes por pagar del JW Marriott, regalías por pagar a las marcas hoteleras y adeudos de energéticos.

El 11 de agosto de 2020 se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores vigente hasta el 2T22 sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional posteriormente. Esta dispensa permite contratar 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 aprobación permitió a Fibra Inn gestionar los recursos que requirió para el cumplimiento puntual de sus obligaciones y mantener la liquidez adecuada para su operación durante los meses más críticos de la pandemia de covid-19. Al cierre del 1T22 todavía no se alcanza el nivel mínimo requerido en el índice de servicio de deuda, por lo que Fibra Inn no contratará financiamientos adicionales mientras no cumpla con dicho requerimiento.

Se contabilizan Ps. 103.2 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales corresponden al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por su aportación en exceso para cubrir el IVA de la construcción del JW Marriott Monterrey Valle y que se liquidará en cuanto se reciba la devolución por parte de la Autoridad Fiscal.

Se registran intereses por pagar por Ps. 68.3 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 ha realizado en tiempo y forma.



En el largo plazo, al 31 de marzo de 2022 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,173.7 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 1T22 con un saldo de Ps. 866.1 millones, el cual está cubierto con swaps de tasa al 100% (Ps. 889.4 millones antes de gastos amortizables). El incremento de Ps. 77.0 millones refleja el ingreso recibido por el crédito para financiar la devolución del IVA del hotel Westin Monterrey Valle.

Al 31 de marzo de 2022 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 78.3 % (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 6.9 % (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iii) 6.8 % (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iv) 1.1 % (BBVA) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 2.85%.
- (v) 2.4 % (Banorte) MXN a tasa fija de 9.31%.
- (vi) 1.3 % (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.31%.
- (vii) 1.1 % (Sabadell) USD a tasa fija de 5.37%.
- (viii) 2.2 % (Banorte) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.48%, 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 9.28%.

Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo FINN18 se ubican en 'BBB+(mex)' por Fitch Ratings y HR A- por HR Ratings.

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 31 de marzo de 2022
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	34.3%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.8
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	0.7
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	263%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	7.5%

Fibra Inn presenta 34.3% de endeudamiento al 31 de marzo de 2022. 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 31 de marzo de 2022 fue de 1.8 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

Fibra Inn cuenta con una dispensa otorgada por la Asamblea de Tenedores de FINN18 el 11 de agosto de 2020 para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal vigente hasta el 1Q22 con el objetivo de adquirir deuda adicional y preservar la liquidez



inmediata en los meses mas críticos de la pandemia de covid-19. Una vez concluido el periodo de la dispensa, el Fideicomiso no contratará financiamientos adicionales hasta que alcance el nivel requerido en el índice.

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

Indices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de marzo de 2022
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	880.8
Deuda Bursátil	3,173.8
Activos Totales	11,813.5
Índice de Endeudamiento	34.3%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	243.8
Iva por Recuperar	170.6
Utilidad Operativa	485.8
Líneas de Crédito	8.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>908.2</i>
Amortización de Intereses	388.7
Amortizaciones de Principal	19.7
Gastos de Capital	65.6
Gastos de Desarrollo	31.7
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>505.7</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.8 veces

Eventos Relevantes del 1T22

- 1. Cancelación de la franquicia Wyndham Garden en tres propiedades del Bajío.**
 El 9 de enero de 2022 se canceló la franquicia de la marca Wyndham Garden en las tres propiedades cerradas ubicadas en Celaya, Irapuato y Silao. Estas propiedades están en venta.
- 2. Contratación de Crédito**
 El 1 de febrero de 2022 se llevó a cabo la contratación de un crédito a largo plazo con Banorte por hasta Ps. 90.0 millones para financiarse, en tanto se recibe la devolución del IVA relacionado a la adquisición del hotel Westin Monterrey Valle, el cual está actualmente en un trámite legal. El crédito es por 5 años y la tasa pactada es a TIIE de 91 días mas un margen de 325 a 365 puntos base, pagadero trimestralmente. Las garantías que respaldan este crédito son las siguientes: (i) el inmueble correspondiente al hotel Holiday Inn Express Monterrey Aeropuerto; y (ii) la prenda



de los montos de IVA por recuperar. El 6 de enero de 2022 y el 17 de febrero de 2022, se realizó la primera y segunda disposición de crédito por Ps. 72.9 y Ps. 15.6 millones respectivamente.

3. Asamblea de Tenedores

El 17 de febrero de 2022 se llevó a cabo la Asamblea de Tenedores donde se nombró a Lorena Margarita Cárdenas Costa como miembro independiente del Comité Técnico. Su curriculum completo puede consultarse en https://fibrainn.mx/assets/docs/cv-lorena-cardenas-espanol-2022_61e9cb5d618d7.pdf

4. Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores

El 28 de marzo de 2022 se publicó la Convocatoria para la Asamblea Anual de Tenedores de CBFIs de FINN13, la cual se llevará a cabo el 28 de abril de 2022 a las 10.00am, en las oficinas del representante común. El detalle de los puntos a tratar puede consultarse en: https://fibrainn.mx/assets/docs/4-12-22-contenido-aa-spa-vf-2_6255e85305e9b.pdf

Información Relevante ASG del 1T22

Fibra Inn está comprometida con la sustentabilidad y la responsabilidad en materia ambiental, social y de gobernanza para cumplir con las expectativas de los diferentes grupos de interés y generar un impacto positivo en el medio ambiente y en las comunidades donde se ubican las propiedades. Durante el 1T22 se realizaron las siguientes actividades:

- Se consolidó el área de ASG, bajo el liderazgo de la Dirección de Administración y Finanzas, promoviendo la comunicación con altos niveles de la organización.
- Se integró la primera mujer al Comité Técnico, Lorena Margarita Cárdenas Costas, funge como Miembro Independiente, cuenta con una amplia trayectoria en Dirección Financiera y tiene participación en el Comité ASG, Comité Financiero, Comité de Auditoría y en el Comité de Nominaciones y Compensaciones.
- Se indentificaron de riesgos climáticos de acuerdo con el Atlas Nacional de Riesgo en las regiones donde se encuentran las propiedades, teniendo como objetivo generar una estrategia para la gestión de riesgos efectiva incrementando la resiliencia de Fibra Inn frente a los impactos del cambio climático.
- Se tuvo la primera sesión de Comité ASG en la que el Director General funge como Presidente. En esta sesión se presentaron los avances y se discutió el rumbo que Fibra Inn debe tomar en materia de ASG considerando a sus grupos de interés como eje principal.

Se publicará el segundo Informe Anual de ASG próximamente, en donde se comunicará lo relacionado a los esfuerzos en la materia llevados a cabo en el 2021. Entre ellos, se reconoció la cultura laboral de la organización con la certificación *Great Place to Work* y en donde se prioriza la percepción que tienen los colaboradores sobre el ambiente de trabajo. Esta certificación es el resultado de la implementación de prácticas laborales de vanguardia como el Programa de Balance Vida-Trabajo, que establece lineamientos para la creación e implementación de actividades para mejorar y fomentar el equilibrio entre la vida laboral, profesional y personal de los colaboradores.



Portafolio de Hoteles al 1T22

	Marca	Ciudad		Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
1	Sin Marca Hotelera	Irapuato	Cerrado	102
2	Sin Marca Hotelera	Celaya	Cerrado	150
3	Sin Marca Hotelera	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	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
10	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
11	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
12	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
13	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
14	Sin Marca Hotelera	Coatzacoalcos	Cerrado	180
15	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
16	Wyndham Garden	Monterrey	Operando	85
17	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				3,041
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 31 de marzo de 2022				6,442



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 55.9 millones en el 1T22, 1.3 veces más a la registrada en el 1T21, cuando fue de Ps. 24.8 millones. El EBITDA ajustado se muestra negativo para el 1T22 con Ps. 3.2 millones, comparado con la pérdida de Ps. 0.2 millones del 1T21.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	1T22	%	1T21	%
Ingresos	55.9	100.0%	24.8	100.0%
Costo de Ventas	38.0	68.0%	18.5	74.8%
Utilidad Bruta	17.9	32.0%	6.2	25.2%
Gastos de Operación	4.5	8.1%	2.3	9.4%
NOI	13.4	24.0%	3.9	15.8%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	15.2	27.1%	3.8	15.5%
Otros Gastos Indirectos	1.4	2.6%	0.2	1.0%
EBITDA	- 3.2	-5.7%	0.2	-0.7%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	- 3.2	-5.7%	0.2	-0.7%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral					
	1T22	1T21	%	1T19	%
Número de hoteles *	33	33		39	
Ingresos por hospedaje	360.9	181.0	99.4%	456.4	-20.9%
Ocupación	47.7%	29.5%	18.2 pp	58.1%	-10.4 pp
Tarifa	1,486.2	1,222.6	21.6%	1,294.3	14.8%
RevPar	709.5	361.0	96.5%	752.2	-5.7%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral						
	1T22	1T21	Variación	1T22	1T19	Variación
	(32 hoteles)			(31 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	328.1	175.3	87.2%	306.2	380.2	-19.5%
Ocupación	48.6%	29.6%	19 pp	48.9%	61.4%	-12.4 pp
Tarifa	1,388.4	1,224.6	13.4%	1,329.3	1,327.3	0.2%
RevPAR	674.9	362.5	86.2%	650.7	814.6	-20.1%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 1T22 vs 1T21 toma en cuenta los 32 hoteles en operación tomando en cuenta lo siguiente:



- Cinco hoteles cerrados en Coatzacoalcos, Silao, Irapuato, y Celaya; además del Holiday Inn México Coyoacán.
- Se elimina el Holiday Inn Express Guadalajara Autónoma por su venta en julio 2021.
- No se incluye el JW Marriott Monterrey Valle, pues el año anterior no operaba.

Fibra Inn tiene un portafolio total de 38 propiedades con 6,442 cuartos al 31 de marzo de 2022 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
	1T22			1T21			
Servicio Limitado	53.5%	1,142.6	611.2	29.9%	910.6	272.0	124.7%
Servicio Selecto	51.7%	1,324.0	684.6	30.0%	1,213.2	363.9	88.1%
Servicio Completo	40.5%	1,631.4	661.4	27.4%	1,345.3	368.3	79.6%
Estancia Prolongada	80.8%	1,174.7	949.1	54.7%	1,185.6	649.0	46.2%
Total	48.6%	1,388.4	674.9	29.6%	1,224.6	362.5	86.2%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T22			1T21			
Norte	57.8%	1,401.8	809.5	35.5%	1,192.8	423.8	91.0%
Noreste	50.2%	1,558.2	782.1	33.1%	1,359.7	450.0	73.8%
Centro y Sur	36.2%	1,115.3	403.6	19.7%	1,002.6	197.5	104.4%
Oeste	55.7%	1,229.2	684.5	29.4%	1,117.3	328.8	108.1%
Total	48.6%	1,388.4	674.9	29.6%	1,224.6	362.5	86.2%

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
	1T22			1T21			
IHG Intercontinental Hotels Group	52.7%	1,409.2	743.2	35.4%	1,240.0	438.5	69.5%
Wyndham Hotel Group	57.6%	1,122.6	646.2	29.1%	918.1	267.4	141.6%
Hilton Worldwide	46.2%	1,167.7	539.0	28.2%	1,081.0	304.9	76.8%
Marriott International	41.1%	1,992.8	818.3	22.5%	1,760.0	396.7	106.3%
Marcas Locales	31.9%	1,137.4	362.9	20.5%	1,061.1	217.8	66.6%
Total	48.6%	1,388.4	674.9	29.6%	1,224.6	362.5	86.2%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	30%
Noreste	13	2,376	37%	60%
Centro y Sur	13	2,288	36%	3%
Oeste	3	483	7%	7%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	14%	6%
Servicio Selecto	17	3,041	47%	51%
Servicio Completo	13	2,353	37%	40%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	38	6,442	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6,292	98%	99%
Grupo Presidente	1	150	2%	1%
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 31 de Marzo de 2022 y 31 de Diciembre 2021
 Miles de pesos

	Al 31 de Marzo de 2022	%	Al 31 de Diciembre de 2021	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	243,798	2.1%	305,780	2.6%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	97,399	0.8%	69,580	0.6%
Pagos anticipados	29,126	0.2%	18,667	0.2%
Activos disponibles para la venta	77,141	0.7%	77,141	0.6%
Impuesto al valor agregado por recuperar	170,566	1.4%	164,838	1.4%
Impuestos por recuperar y otros	26,688	0.2%	26,753	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	644,718	5.5%	662,759	5.6%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,882,749	92.1%	10,975,926	92.3%
Activo por derecho de uso	10,433	0.1%	11,177	0.1%
Efectivo restringido	47,891	0.4%	43,112	0.4%
Activos intangibles y otros activos	60,505	0.5%	63,355	0.5%
Otras cuentas por cobrar a LP	37,032	0.3%	37,032	0.3%
Instrumentos financieros derivados	51,507	0.4%	24,286	0.2%
Anticipos para compra de propiedades	78,641	0.7%	78,641	0.7%
<i>Total del activo no circulante</i>	11,168,758	94.5%	11,233,529	94.4%
Total del activo	11,813,476	100.0%	11,896,288	100.0%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	153,361	3.4%	153,538	3.4%
Acreedores diversos	4,630	0.1%	4,771	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	2,939	0.1%	2,893	0.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	103,188	2.3%	101,194	2.3%
Porción circulante de la deuda bancaria	14,712	0.3%	13,606	0.3%
Pasivo por obligaciones de deuda	68,286	1.5%	151,688	3.4%
Anticipos de clientes	4,622	0.1%	3,811	0.1%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liqui	2,354	0.1%	8,134	0.2%
Impuestos por pagar	30,202	0.7%	27,151	0.6%
<i>Total del pasivo circulante</i>	384,294	8.6%	466,786	10.4%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,173,748	70.9%	3,172,640	70.7%
Deuda Bancaria	866,074	19.3%	789,046	17.6%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	37,376	0.8%	37,376	0.8%
Pasivo por arrendamiento LP	8,816	0.2%	9,545	0.2%
Otros pasivos a LP	3,200	0.1%	3,300	0.1%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	3,632	0.1%	3,632	0.1%
Instrumentos financieros derivados	-	0.0%	5,823	0.1%
Beneficios a los empleados	510	0.0%	510	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	4,093,356	91.4%	4,021,872	89.6%
Total del pasivo	4,477,650	100.0%	4,488,658	100.0%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,933,096	80.9%	5,932,847	80.1%
Superávit por revaluación de propiedades	3,007,164	41.0%	3,007,164	40.6%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	25,093	0.3%	10,312	0.1%
Reserva para recompra de CBFIs	250,000	3.4%	250,000	3.4%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	14,390	0.2%	11,069	0.1%
Resultados acumulados	(3,100,297)	-42.3%	(3,006,580)	-40.6%
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	6,129,446	83.6%	6,204,812	83.8%
Participación No controladora	1,206,380	16.4%	1,202,818	16.2%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,335,826	100.0%	7,407,630	100.0%
Total del pasivo + capital	11,813,476	100.0%	11,896,288	100.0%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de enero de 2022 al 31 de Marzo de 2022 y 2021
 Miles de pesos

	1T22	%	1T21	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	360,943	95.6%	181,033	97.3%	179,910	99.4
Arrendamiento de inmuebles	16,655	4.4%	4,948	2.7%	11,707	236.6
Total de ingresos	377,598	100.0%	185,981	100.0%	191,617	103.0
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	103,642	27.4%	63,163	34.0%	40,479	64.1
Administración	71,819	19.0%	48,894	26.3%	22,925	46.9
Mantenimiento	15,212	4.0%	13,107	7.0%	2,105	16.1
Energéticos	25,616	6.8%	18,757	10.1%	6,859	36.6
Regalías	26,326	7.0%	13,310	7.2%	13,016	97.8
Publicidad y promoción	15,318	4.1%	10,870	5.8%	4,448	40.9
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	257,933	68.3%	168,101	90.4%	89,832	53.4
Margen bruto	119,665	31.7%	17,880	9.6%	101,785	569.3
Otros costos y gastos:						
Prediales	3,885	1.0%	4,215	2.3%	(330)	(7.8)
Seguros	2,017	0.5%	1,531	0.8%	486	31.7
Gastos corporativos de administración	28,406	7.5%	22,972	12.4%	5,434	23.7
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,228	0.6%	2,879	1.5%	(651)	(22.6)
Gastos de adquisición y organización	505	0.1%	956	0.5%	(451)	(47.2)
Otros (ingresos) gastos, neto	(1,058)	-0.3%	(4,554)	-2.4%	3,496	(76.8)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,321	0.9%	3,321	1.8%	-	-
Capex de mantenimiento	1,278	0.3%	2,104	1.1%	(826)	(39.3)
Estimación de deterioro de activos financieros	12	0.0%	692	0.4%	(680)	(98.3)
Deterioro de propiedades	(173)	0.0%	-	0.0%	(173)	-
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(107)	0.0%	(107)	-0.1%	-	-
Gastos preoperativos	2	0.0%	4,853	2.6%	(4,851)	(100.0)
Depreciación de activo fijo	105,093	27.8%	79,142	42.6%	25,951	32.8
Total de otros costos y gastos	145,409	38.5%	118,004	63.4%	27,405	23.2
Pérdida de Operación	(25,744)	-6.8%	(100,124)	-53.8%	74,380	(74.3)
Ingresos por intereses	(2,813)	-0.7%	(2,984)	-1.6%	171	(5.7)
Gastos por intereses	94,774	25.1%	89,933	48.4%	4,841	5.4
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(12,768)	-3.4%	2,456	1.3%	(15,224)	(619.9)
Pérdida Neta	(104,937)	-27.8%	(189,529)	-101.9%	84,592	(44.6)
Participación No controladora	(11,220)	-3.0%	(15,108)	-8.1%	3,888	(25.7)
Participación Controladora	(93,717)	-24.8%	(174,421)	-93.8%	80,704	(46.3)
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:						
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	29,561	7.8%	54,324	29.2%	(24,763)	(45.6)
Pérdida integral	(75,376)	-20.0%	(135,205)	-72.7%	59,829	(44.3)
Participación No controladora del Resultado Integral	14,781	3.9%	27,162	14.6%	(12,381)	(45.6)
Participación Controladora del Resultado Integral	(78,937)	-20.9%	(147,259)	-79.2%	68,322	(46.4)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de enero de 2022 al 31 de Marzo de 2022 y 2021
 Miles de pesos

	1T22	%	1T21	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	360,943	95.3	181,033	95.6	179,910	99.4
Arrendamiento de inmuebles	16,655	4.4	4,948	2.6	11,707	236.6
Fabrica de hoteles	1,231	0.3%	3,332	1.8%	(2,101)	(63.1)
Total de ingresos	378,829	100.0	189,313	100.0	189,516	100.1
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	103,642	27.4	63,163	33.4	40,479	64.1
Administración	71,819	19.0	48,894	25.8	22,925	46.9
Mantenimiento	15,212	4.0	13,107	6.9	2,105	16.1
Energéticos	25,616	6.8	18,757	9.9	6,859	36.6
Regalías	26,326	6.9	13,310	7.0	13,016	97.8
Publicidad y promoción	15,318	4.0	10,870	5.7	4,448	40.9
Prediales	3,885	1.0	4,215	2.2	(330)	(7.8)
Seguros	2,017	0.5	1,531	0.8	486	31.7
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	263,835	69.6	173,847	91.8	89,988	51.8
NOI	114,994	30.4	15,466	8.2	99,528	643.5
Otros costos y gastos:						
Gastos corporativos de administración	28,406	7.5	22,972	12.1	5,434	23.7
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,228	0.6	4,542	2.4	(2,314)	(50.9)
Gastos de adquisición y organización	505	0.1	956	0.5	(451)	(47.2)
Otros (ingresos) gastos, neto	(1,058)	(0.3)	(4,554)	(2.4)	3,496	(76.8)
Capex de mantenimiento	1,278	0.3	2,104	1.1	(826)	(39.3)
	31,359	8.3	26,020	13.7	5,339	20.5
EBITDA	83,635	22.1	(10,554)	(5.6)	94,189	(892.4)
Mas: Gastos de adquisicion y organización y Capex de m	1,783	0.5	3,060	1.6	(1,277)	(41.7)
EBITDA ajustado	85,418	22.5	(7,494)	(4.0)	92,912	(1,239.8)
Estimación de deterioro de activos financieros	12	0.0	692	0.4	(680)	(98.3)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de	3,321	0.0	3,321	1.8	-	-
Deterioro de propiedades	(173)	(0.0)	-	-	(173)	-
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(107)	(0.0)	(107)	(0.1)	-	-
Gastos preoperativos	2	0.0	4,853	2.6	(4,851)	(100.0)
Depreciación de activo fijo	106,324	28.1	80,811	42.7	25,513	31.6
Total de otros costos y gastos	109,379	28.9	89,570	47.3	19,809	22.1
Pérdida de Operación	(25,744)	(6.8)	(100,124)	(52.9)	74,380	(74.3)
Ingresos por intereses	(2,813)	(0.7)	(2,984)	(1.6)	171	(5.7)
Gastos por intereses	94,774	25.0	89,933	47.5	4,841	5.4
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(12,768)	(3.4)	2,456	1.3	(15,224)	(619.9)
	79,193	20.9	89,405	47.2	(10,212)	(11.4)
Pérdida Neta	(104,937)	(27.7)	(189,529)	(100.1)	84,592	(44.6)
Participación No controladora	(11,220)	(3.0)	(15,108)	(8.0)	3,888	(25.7)
Participación Controladora	(93,717)	(24.7)	(174,421)	(92.1)	80,704	(46.3)
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:						
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financi	29,561	7.8	54,324	28.7	(24,763)	(45.6)
Pérdida integral	(75,376)	(19.9)	(135,205)	(71.4)	59,829	(44.3)
Participación No controladora del Resultado Integral	14,781	3.9	27,162	14.3	(12,381)	(45.6)
Participación Controladora del Resultado	(78,937)	(20.8)	(147,259)	(77.8)	68,322	(46.4)
FFO	(4,414)	(1.2)	(96,899)	(51.2)	92,485	(95.4)
FFO ajustado	(17,630)	(4.7)	(103,408)	(54.6)	85,778	(83.0)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Del 1 de enero al 31 de Marzo del 2022 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2021
 Miles de pesos

	<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Participación Controladora</i>	<i>Participación no controladora</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Saldos 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
Cancelacion de fondo de recompra			(389,317)			389,317	-		-
Reserva para la recompra de CBFIs			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	131,345	(118,328)					13,017		13,017
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(5,830)			(5,830)		(5,830)
Resultado integral				1,375,354	37,013	(222,405)	1,189,962	412,632	1,602,594
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5,932,847	11,069	250,000	3,007,164	10,312	(3,006,580)	6,204,812	1,202,818	7,407,630
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5,932,847	11,069	250,000	3,007,164	10,312	(3,006,580)	6,204,812	1,202,818	7,407,630
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	249	3,321		-	14,781	(93,717)	3,570	3,562	3,570
Resultado integral				-	14,781	(93,717)	(78,936)	3,562	(75,374)
Saldos al 31 de marzo de 2022	5,933,096	14,390	250,000	3,007,164	25,093	(3,100,297)	6,129,446	1,206,380	7,335,826

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2022 y del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2021

(Miles de pesos)

	2022	2021
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos	(104,937)	(261,782)
Ajustes por:		
Metodo de participación		
Depreciación y amortización	105,093	367,996
Pérdida contable por bajas de activo fijo	(107)	2,886
Deterioro de propiedades	-	(362,610)
Estimación de deterioro de activos financieros	(906)	2,149
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	1,372	6,821
Intereses de deuda	93,418	378,114
Intereses ganados	(2,813)	(10,959)
Porción Inefectiva de instrumentos financieros derivados	(16)	2,069
Fluctuación cambiaria no realizada	(11,831)	10,692
Reserva por pagos basados en instrumentos financieros de patrimonio AAP		
Compensación a ejecutivos basada en CBFIs	3,321	11,069
	82,594	146,445
Cientes y otras cuentas por cobrar	(26,848)	(46,793)
Partes relacionadas, neto	(52)	23,599
Pagos anticipados	(10,459)	(3,601)
Impuestos por recuperar	(5,728)	158,566
Proveedores y otras cuentas por pagar	(5,314)	36,222
Impuestos por pagar	3,051	7,463
Beneficios a empleados	-	119
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	37,244	322,020
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(8,247)	(65,257)
Costos pagados por venta de propiedades	-	(21,088)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	-	259,000
Bajas de otros activos	(40)	(377)
Intereses cobrados	3,062	10,959
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	(5,225)	183,237
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	88,509	63,583
Préstamos bancarios pagados	-	(140,000)
Efectivo restringido	(4,779)	12,723
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(2,703)	(13,794)
Intereses pagados	(174,005)	(381,823)
Pago de pasivos por arrendamiento	(1,042)	(4,035)
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	249	(3,033)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(93,771)	(466,379)
(Disminución) incremento de efectivo del periodo	(61,752)	38,878
Efectivo al inicio del periodo	304,600	265,722
Efectivo al final del periodo	242,848	304,600