

Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2022

Monterrey, México, 27 de julio 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 Segundo Trimestre para el periodo terminado al 30 de junio de 2022 (2T22). 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 2T22:

- 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 (62%) y norte (29%) del país que representan 22 hoteles.
- La **ocupación** fue 57.2% en abril, 58.1% en mayo y 58.3% junio de 2022; para registrar 57.9% en el 2T; lo que resultó en la generación estable de **ingresos hoteleros** de Ps. 465.4 millones en el 2T22, creciendo 70.6% vs. el 2T21.
- La generación de **NOI**¹ en abril fue de Ps. 51.1 millones, en mayo de Ps. 58.2 millones y en junio fue de Ps. 53.1 millones, para un total de Ps. 162.5 millones en el 2T22, 172.6% más que el 2T21. El **margen NOI** fue 33.4% vs. el 21.1% del 2T21.
- EBITDA Ajustado**²: registró Ps. 133.9 millones, con un margen de 27.5% comparado con el 16.9% del 2T21.
- FFO**³ fue Ps. 36.9 millones positivo o 7.6% de margen,
- AFFO**⁴ fue Ps. 19.9 millones o 4.1% de margen.

Fibra Inn 2T22	
Capital	
BMV: FINN13	
2T22 Distribución por CBF1	0.0000
Distribución por CBF1 (U12m)	0.0000
Dividend Yield (U12m)	0.0%
Precio por CBF1 (30 Jun 2021):	3.67
CBFIs Fondo de Recompra:	-
CBFIs con derecho a distribución:	503,623,046
Float:	90.0%
Valor de mercado (Ps. millones)	1,848.3
Activos Totales	11,851.8
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Bruto Deuda Prom Ponderado:	9.52%
LTV:	34.3%
Fitch:	BBB+(mex)
HR Ratings:	A-
2T22 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,442
Ocupación (VT)	57.9%
Tarifa (VT) Ps.	1,564.1
RevPar (VT) Ps.	905.0
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: “En el segundo trimestre de 2022, los hoteles han mostrado un desempeño sobresaliente con una ocupación que ha llegado a 57.9%, la cual muestra su punto más alto desde diciembre de 2019 cuando se vio afectada por el inicio de la pandemia. Ahora, con la reactivación de la actividad hotelera de negocios y de placer, el RevPar mostró una mejora sustancial de 73.0%, al registrar Ps. 905.0, lo que refleja la recomposición del portafolio donde existe una mayor participación de los hoteles de lujo.

La Compañía continúa con su diligente vigilancia en los costos y gastos en la operación para reflejar el incremento en la ocupación y la recuperación de los ingresos en una mayor rentabilidad y generación de flujo.

La composición de la deuda es de 96.8% a tasa fija y 3.2% a tasa variable, lo que contribuye a una estabilidad financiera en un ambiente de volatilidad por el incremento de las tasas de interés. Aún y cuando el ambiente de los mercados es incierto, México sigue siendo un polo de desarrollo importante como vecino de Estados Unidos; como muestra está el desempeño de los hoteles de Fibra Inn al norte del país.”, añadió el Ing. Calvillo.



Resultados del Segundo Trimestre de 2022

	Cifras Relevantes				
	2T22		2T21		Var
Ingresos por hospedaje	465.40	95.6%	272.89	96.7%	70.5%
Ingresos por arrendamiento	20.15	4.1%	6.85	2.4%	194.3%
Fábrica de Hoteles	1.20	0.2%	2.52	0.9%	-52.3%
Ingresos de la Fibra	486.76	100.0%	282.26	100.0%	72.4%
NOI	162.48	33.4%	59.60	21.1%	172.6%
EBITDA Ajustado	133.86	27.5%	47.77	16.9%	180.2%
FFO	36.93	7.6%	-46.18	-16.4%	-180.0%
AFFO	19.93	4.1%	-55.97	-19.8%	-135.6%
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	38		39		-1
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	39		40		-1
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,442		6,641		-199

Recuperación de Fibra Inn

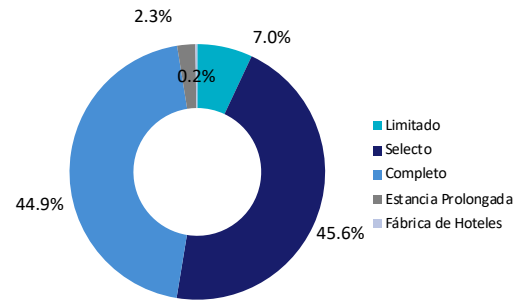
En el 2T22 continuó la recuperación económica de los diferentes sectores en México; aún y cuando está presente la quinta ola de covid por la variante omicrón. Fibra Inn muestra resultados con buenos niveles de desempeño operativo: ocupación estable promediando 57.9% en el 2T22 con incrementos de tarifa más eficiente de 18.4%, reflejando el impacto de los hoteles de lujo en el portafolio. La recuperación es real y progresiva, con crecimiento en los ingresos del 72.5%, contención de gastos al 66.6% en relación a los ingresos, niveles de márgenes eficientes: 33.4% de NOI y 27.5% de EBITDA ajustado, y FFO positivo con margen de 7.6%. La Compañía espera continuar con esta tendencia de recuperación constante para los siguientes meses por arriba del 60% de ocupación.

El portafolio de hoteles al cierre del 2T22 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) Cuatro propiedades en venta en Coatzacoalcos, Celaya, Irapuato y Silao.
- (ii) El hotel Holiday Inn Coyoacán, que continúa pendiente de reparaciones mayores, después de los sismos de la Ciudad de México.



Ingresos Totales por Segmento				
	2T22	%	2T21	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	34.0	7.0%	20.2	7.2%
Servicio Selecto	222.0	45.6%	144.1	51.1%
Servicio Completo	218.4	44.9%	106.4	37.7%
Estancia Prolongada	11.1	2.3%	9.0	3.2%
Fees de Fábrica de Hoteles	1.2	0.2%	2.5	0.9%
Total	486.8	100.0%	282.3	100.0%



Los ingresos totales en el 2T22 fueron de Ps. 486.8 millones y mostraron un incremento de 72.5% o Ps. 204.5 millones comparado con el 2T21. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 465.4 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 2T22 y que muestran un incremento del 70.6% comparado con el 2T21. Este incremento refleja la recuperación de la economía tras el impacto de la pandemia de covid-19. La ocupación hotelera ha mostrado una tendencia de recuperación y ahora en este 2T22 alcanzó un 57.9% en términos de venta total. El incremento de tarifa fue de 21.4% comparado con el 2T21 para alcanzar Ps. 1,564.1, que refleja un mejor nivel de tarifa promedio por la inclusión de los hoteles de lujo y *upper scale* en el portafolio de Fibra Inn y el cierre de hoteles de servicio limitado en el Bajío. El RevPar fue de Ps. 905.0, alcanzando un incremento de 73.0% vs. el 2T21.
- Ps. 20.2 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. 6.8 millones del 2T21.
- 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 al alza en los niveles de ocupación, mostrando una recuperación inminente después de tocar su punto más bajo de 17.1% en julio de 2020. El punto de equilibrio operativo de 26% se alcanzó en octubre del 2020 y el financiero de 49% justo un año después. Desde entonces, la Compañía continúa mostrando esta tendencia positiva, aún y cuando en algunos trimestres se muestra la ciclicidad normal de los hoteles de negocio.

Durante este 2T22, la ocupación se mantuvo constante; 57.2% en abril, 58.1% en mayo y 58.3% en junio. La Compañía espera seguir con esta tendencia creciente en los siguientes meses de 2022.



Información Mensual de Tendencia				
	Ocupación	Ingresos por hospedaje	Ingresos totales	NOI total
(Ps. millones, excepto Ocupación)				
jul-20	17.1%	35.4	38.1	-22.2
ago-20	21.3%	42.1	45.2	-6.0
sep-20	25.7%	50.9	54.1	3.7
oct-20	28.6%	62.9	66.7	10.7
nov-20	26.6%	55.4	58.9	9.2
dic-20	24.8%	51.4	30.8	-21.3
ene-21	24.4%	50.8	52.4	-4.5
feb-21	28.8%	54.4	56.0	1.8
mar-21	35.2%	75.9	77.6	11.9
abr-21	37.4%	78.3	79.9	15.5
may-21	40.2%	93.4	95.5	17.3
jun-21	44.1%	101.2	104.4	24.0
jul-21	47.1%	112.0	114.8	25.7
ago-21	41.0%	97.7	101.5	22.9
sep-21	45.1%	105.6	108.7	25.1
oct-21	49.6%	122.7	126.1	36.4
nov-21	54.8%	137.7	142.1	48.1
dic-21	47.3%	121.0	124.9	33.1
ene-22	36.5%	88.9	93.7	14.6
feb-22	48.6%	114.4	120.8	38.5
mar-22	58.2%	157.6	164.4	61.9
abr-22	57.2%	149.3	156.1	51.1
may-22	58.1%	161.3	168.7	58.2
jun-22	58.3%	154.8	162.0	53.1

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 2T22, el total de gastos de operación fue de Ps. 324.3 millones; que muestran un nivel más eficiente de gasto, representando 66.6% como porcentaje de los ingresos, comparado con: (i) el 2T21 que representaba el 78.9% de los ingresos; y (ii) con el 2T19, antes de la pandemia, que era de 68.6%. Asimismo, la contención del gasto por servicios hoteleros de operación fue adecuado en cada uno de sus rubros, mostrando un crecimiento en conjunto del 45.6% este 2T22 vs 2T21, muy razonable comparado al incremento de los ingresos por hospedaje del 70.6%. Las eficiencias del 2T22 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 razonable de los gastos hoteleros para llegar a una estabilización y seguir adaptando la operación con el crecimiento de la ocupación.

El Ingreso Operativo Neto durante el 2T22 fue de Ps. 162.5 millones, comparado con Ps. 59.6 millones del 2T21, representando un crecimiento de 172.6%. El margen NOI fue de 33.4% vs. el 21.1% del 2T21, representando una mejora de 12.3 puntos porcentuales.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 31.7 millones para el 2T22, que representaron un incremento de Ps. 17.8 millones vs. 2T21, cuando fueron Ps. 13.8 millones. Los gastos no operativos de la Fibra representaron 6.5% de los ingresos totales en este 2T22, 160 puntos base más que en el 2T21 cuando representaron 4.9%.

Este aumento de gastos, es un efecto neto que se debe principalmente a:

- Menores ingresos por Ps. 16.1 millones, ya que el año anterior se registró la actualización de impuestos derivada de la devolución de IVA por Ps. 87.0 millones, además se recibió el *key money* por la franquicia del hotel JW Marriott Monterrey Valle.
- Un incremento de Ps. 2.7 millones en los gastos corporativos de administración debido a diversos gastos de asesorías de cumplimiento con los estándares de ASG. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.89% como porcentaje de los activos totales en este 2T22, 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 incremento de Ps. 1.0 millón en el capex de mantenimiento en las propiedades, ya que se están autorizando proyectos en los hoteles.
- Un decremento de Ps. 2.0 millones en gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles; ya que el año anterior se pagó el honorario a Deloitte por los gastos relacionados a la recuperación del IVA del hotel JW Marriott Monterrey Valle.

Se registra un EBITDA de Ps. 130.8 millones en el 2T22, que representa un incremento de 185.9% o Ps. 85.0 millones comparado con Ps. 45.8 millones del 2T21. El margen de EBITDA fue de 26.9% este 2T22, cuando en el 2T21 fue 16.2%; es decir 10.7 puntos porcentuales mayor.

El EBITDA Ajustado de Ps. 133.9 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representa un incremento de 180.2% o Ps. 86.1 millones comparado con Ps. 47.7 millones del 2T21. El margen del EBITDA Ajustado fue de 27.5 % este 2T22, comparado con el 16.9% del 2T21; es decir 10.6 puntos porcentuales mayor.

El total de otros costos y gastos de la Fibra representó Ps. de 100.3 millones para el 2T22, 26.8% menos que el 2T21, cuando fue de Ps. 137.1 millones en el 2T21. Igualmente, el porcentaje de otros costos y gastos representó 20.6% en relación a los ingresos totales; es



decir 28 puntos porcentuales menos que el 2T21, cuando alcanzaron 48.6%. Esta disminución se debe principalmente a:

- Una disminución de Ps. 23.5 millones por el registro contable de bajas de activo fijo, ya que el año anterior se vendió el hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autonoma.
- Un decremento de Ps. 21.7 millones en el deterioro de propiedades, ya que se realizaron bajas de activo fijo y obtuvo el beneficio por los costos de disposición de la venta del hotel Holiday Inn Express Guadalajara Autonoma, esto es la cancelación de la franquicia y de la operación hotelera y el honorario del broker.
- Una disminución en el gasto preoperativo por Ps. 9.0 millones, ya que en el 2T21 se llevó a cabo la preparación para la apertura del JW Marriott Monterrey Valle.

Lo anterior, ligeramente compensado por:

- El incremento de Ps. 15.2 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.
- El incremento de Ps. 2.2 millones en la estimación de deterioro de activos financieros, ya que se contabiliza la provisión de la reserva de cuentas incobrables, en base a la norma contable IFRS 9.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 30.5 millones, que compara favorablemente con la pérdida registrada del 2T21 cuando se contabilizaron Ps. 91.4 millones.

- Se presenta una pérdida cambiaria en el 2T22 por Ps. 4.1 millones, comparados con la ganancia de Ps. 3.1 millones del 2T21, derivado de la fluctuación de tipo de cambio no realizada por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 4.3 millones mayores que el 2T21, registrando Ps. 102.1 millones en este 2T22, comparados con los gastos de Ps. 97.8 millones del 2T21. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,174.9 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 2T22 de Ps. 847.0 millones (Ps. 889.4 millones antes de gastos amortizables) en deuda bancaria a largo plazo. Además, se incluyeron los gastos por intereses debido a 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. 4.8 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. 101.5 millones en el 2T22, 8.1% mayor que el gasto de Ps. 93.9 millones en el 2T21.

La pérdida neta en el 2T22 fue de Ps. 71.0 millones, que representa Ps. 114.3 millones menos de pérdida comparada con en el 2T21.



Se registra una participación no controladora de Ps. 15.0 millones de pérdida, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 2T21 representó una pérdida de Ps. 24.1 millones; lo que representa 37.7% menos pérdida.

Se presentan Ps. 25.0 millones de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 2T22, comparado con la reserva presentada en el 2T21 por Ps. 2.0 millones.

Por lo que la pérdida integral fue de Ps. 46.0 millones, lo que compara positivamente con la pérdida de Ps. 183.3 millones del 2T21.

El FFO en el 2T22 se presenta positivo registrando Ps. 36.9 millones, que representa un incremento de Ps. 83.1 millones comparados con la cantidad negativa de Ps. 46.2 millones del 2T21. El margen FFO fue de 7.6% durante este 2T22.

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 se presenta positivo en el 2T22, mostrando Ps. 19.9 millones, cuando en el 2T21 fue negativo Ps. 56.0 millones. El AFFO mostró un margen de 4.1% durante este 2T22, respecto al total de los ingresos.

Conciliación del FFO y AFFO			
	2T22	2T21	Var %
<i>(Ps. millones, excepto cálculos por CBFI)</i>			
FFO	36.9	-46.2	-180.0%
(-) Capex de mantenimiento	17.0	9.8	73.6%
FFO Ajustado	19.9	-56.0	-135.6%
FFO por CBFI	0.0733	-0.0917	-180.0%
FFO Ajustado por CBFI	0.0396	-0.1111	-135.6%

*Cálculos por CBFI en base a 503,623,046 títulos para 2T22 y 2T21, que son los CBFI que hubieran tenido derecho a distribución.

Distribución a Tenedores

Aún y cuando el flujo operativo se presenta positivo este trimestre debido a la recuperación actual y esperada de la operación hotelera, la administración ha decidido reinvertir ese flujo de Ps. 19.9 millones en las propiedades, por lo que no se tiene contemplado realizar distribución a tenedores. Esta reinversión está encaminada hacia la renovación continua para mantener el servicio de calidad en los hoteles, que se vio afectada durante la pandemia. Con esta estrategia se dará continuidad al reforzamiento de tarifas hoteleras para alcanzar la mayor rentabilidad posible. Por otro lado, el monto de FFO Ajustado aún no muestra el nivel que se espera que pueda llegar una vez que se establezca el desempeño de las propiedades.



Fondo de Recompra

Recompra y Cancelación de CBFIs				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFIs en circulación	Disminución de CBFIs en circulación
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%
Recompra Abr-Jun 2022	-			
CBFIs Cancelados	-			
Al Cierre 2T22	-	0.0%	503,623,046	0.00%

Al 30 de junio 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 30 de junio 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

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 junio de 2022 dicha reserva sumaba Ps. 46.4 millones contra Ps. 36.1 millones al 31 de marzo de 2022. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 6.7 millones durante el 2T22 de los cuales Ps. 2.0 millones se reconocen en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de junio de 2022 se tenía Ps. 395.3 millones de efectivo, 29.3% más que los Ps. 305.8 millones que se tenían al finalizar el año 2021; esto corresponde al ingreso por el crédito otorgado para financiar la devolución del IVA del Westin Monterrey Valle.



La cartera de clientes registra Ps. 89.9 millones debido a saldos de tarjetas de crédito, clientes corporativos. Se registran Ps. 76.6 millones de activos disponibles para su venta relacionados principalmente con los tres hoteles del Bajío y el de Coahuila de Zaragoza.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 150.2 millones al cierre de junio de 2022, comparado con los Ps. 164.8 millones al cierre de diciembre de 2021. Se continúa con el trámite de devolución de IVA.

En el pasivo circulante, en el rubro de proveedores se presentan Ps. 158.3 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.

Se contabilizan Ps. 100.9 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. 147.3 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. 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, se registran obligaciones financieras por Ps. 3,174.9 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 (corto y largo plazo) concluye el 2T22 con un saldo de Ps. 885.6 millones, el cual está cubierto con swaps de tasa al 94.7% (Ps. 894.1 millones antes de gastos amortizables).

Al 30 de junio de 2022 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 78.2% (FINN18) MXN a tasa fija de 9.93% (tasa efectiva ponderada de 9.53% por tasa de 8.87% en la Reapertura de Octubre 2019);
- (ii) 6.9% (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 9.52%, 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 9.32%.



Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo FINN18 continúan 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		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 30 de junio de 2022</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	34.3%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.9 veces
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.0
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	264%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	7.5%

Fibra Inn presenta 34.3% de endeudamiento al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 fue de 1.9 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.

El 11 de agosto de 2020 se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores, sobre el incumplimiento en el índice de servicio de deuda. Esta dispensa estuvo vigente hasta el 1T22. Al cierre de este 2T22, Fibra Inn no ha alcanzado el nivel mínimo requerido de 1.5x, registrando 1.0x. La implicación derivada de dicho incumplimiento puntualiza que Fibra Inn no puede contratar financiamiento adicional mientras no cumpla con dicho requerimiento.

A la fecha, Fibra Inn no necesita contratar pasivos adicionales, ya que los contratados anteriormente le permitieron gestionar los recursos requeridos 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.

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



Índices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de junio de 2022
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	885.6
Deuda Bursátil	3,174.9
Activos Totales	11,851.8
Índice de Endeudamiento	34.3%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	395.3
Iva por Recuperar	150.2
Utilidad Operativa	631.1
Líneas de Crédito	-
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,176.6</i>
Amortización de Intereses	390.0
Amortizaciones de Principal	42.5
Gastos de Capital	73.1
Gastos de Desarrollo	130.3
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>635.8</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.9 veces

Evento Relevante del 2T22

Emisión de Reporte ASG 2021.

El 5 de julio de 2022 Fibra Inn emitió su Informe de desempeño Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG) correspondiente al periodo 2021, el cual puede ser consultado en la siguiente liga: https://fibrainn.mx/assets/docs/informeasg-vf_62c471dd95327.pdf.

Información Relevante ASG del 2T22

Fibra Inn está comprometida con la sustentabilidad y la responsabilidad en materia ASG. Durante el 2T22 se realizaron las siguientes actividades:

- Se publicó el Informe ASG 2021 que integra estándares de Global Reporting Initiative (GRI), Sustainability Accounting Standards Board (SASB), e indicadores del sector incluidos en el Manual ASG de la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA).
- Se colaboró en la elaboración del Informe Anual ASG 2021 de AMEFIBRA.
- Se identificaron y priorizaron los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODSs) y sus metas particulares aplicables para Fibra Inn como resultado de una evaluación de impactos del negocio.
- Se llevó a cabo un diagnóstico en materia de cambio climático en donde se tomaron como referencia las recomendaciones del Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) en sus cuatro pilares: gobernanza, estrategia, gestión de riesgos, métricas y objetivos.



Portafolio de Hoteles al 2T22

	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 30 de junio de 2022				6,442



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 80.5 millones en el 2T22, duplicaron la registrada en el 2T21, cuando fue de Ps. 39.6 millones. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 2T22 con Ps. 4.5 millones, comparado con la pérdida de Ps. 0.1 millones del 2T21.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	2T22	%	2T21	%
Ingresos	80.5	100.0%	39.6	100.0%
Costo de Ventas	49.0	60.8%	26.3	66.4%
Utilidad Bruta	31.5	39.2%	13.3	33.6%
Gastos de Operación	6.2	7.6%	3.6	9.1%
NOI	25.4	31.5%	9.7	24.5%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	18.6	23.1%	5.7	14.4%
Otros Gastos Indirectos	2.3	2.8%	4.1	10.4%
EBITDA	4.5	5.6%	- 0.1	-0.4%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	4.5	5.6%	- 0.1	-0.4%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral					
	2T22	2T21	%	2T19	%
Número de hoteles *	33	34		42	
Ingresos por hospedaje	465.4	272.9	70.6%	459.6	1.3%
Ocupación	57.9%	40.6%	17.3 pp	59.3%	-1.4 pp
Tarifa	1,564.1	1,288.3	21.4%	1,268.7	23.3%
RevPar	905.0	523.0	73.0%	752.8	20.2%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral						
	2T22	2T21	Variación	2T22	2T19	Variación
	(33 hoteles)			(31 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	451.6	264.3	70.9%	388.2	381.7	1.7%
Ocupación	58.2%	40.6%	17.6 pp	58.8%	62.2%	-3.4 pp
Tarifa	1,531.1	1,292.6	18.4%	1,387.4	1,309.1	6.0%
RevPAR	891.1	524.6	69.8%	815.9	813.8	0.3%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 2T22 vs 2T21 toma en cuenta los 33 hoteles en operación tomando, excluyendo cinco hoteles cerrados en Coatzacoalcos, Silao, Irapuato, Celaya y el Holiday Inn México Coyoacán.



Fibra Inn tiene un portafolio total de 38 propiedades con 6,442 cuartos al 30 de junio 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							
	2T22			2T21			% RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Servicio Limitado	59.4%	1,167.4	693.7	41.8%	969.5	405.6	71.0%
Servicio Selecto	60.3%	1,391.7	839.0	41.8%	1,237.7	517.6	62.1%
Servicio Completo	53.2%	1,890.3	1,006.3	36.9%	1,484.7	547.7	83.7%
Estancia Prolongada	89.0%	1,173.4	1,043.9	69.9%	1,195.6	835.5	24.9%
Total	58.2%	1,531.1	891.1	40.6%	1,292.6	524.6	69.8%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	2T22			2T21			% RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
Norte	68.3%	1,471.0	1,005.3	48.7%	1,215.4	591.4	70.0%
Noreste	63.8%	1,783.7	1,138.6	44.9%	1,461.1	656.0	73.6%
Centro y Sur	39.5%	1,138.8	449.9	27.3%	1,057.0	288.0	56.2%
Oeste	62.3%	1,251.2	779.4	40.4%	1,143.2	462.2	68.6%
Total	58.2%	1,531.1	891.1	40.6%	1,292.6	524.6	69.8%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	2T22			2T21			% RevPAR
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	
IHG Intercontinental Hotels Group	64.3%	1,457.8	937.0	50.1%	1,269.7	636.1	47.3%
Wyndham Hotel Group	56.5%	1,132.8	639.8	38.9%	950.0	369.8	73.0%
Hilton Worldwide	57.9%	1,239.5	718.0	38.4%	1,101.5	422.8	69.8%
Marriott International	51.8%	2,428.3	1,257.6	28.1%	2,030.1	571.4	120.1%
Marcas Locales	47.4%	1,165.9	552.4	35.1%	1,111.8	390.7	41.4%
Total	58.2%	1,531.1	891.1	40.6%	1,292.6	524.6	69.8%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	29%
Noreste	13	2,376	37%	62%
Centro y Sur	13	2,288	36%	3%
Oeste	3	483	7%	6%
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%	47%
Servicio Completo	13	2,353	37%	45%
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 30 de Junio de 2022 y 31 de Diciembre 2021
 Miles de pesos

	Al 30 de Junio de 2022	%	Al 31 de Diciembre de 2021	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	395,339	3.3%	305,780	2.6%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	89,897	0.8%	69,580	0.6%
Pagos anticipados	24,005	0.2%	18,667	0.2%
Activos disponibles para la venta	76,561	0.6%	77,141	0.6%
Impuesto al valor agregado por recuperar	150,173	1.3%	164,838	1.4%
Impuestos por recuperar y otros	16,605	0.1%	26,753	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	<u>752,580</u>	<u>6.3%</u>	<u>662,759</u>	<u>5.6%</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,789,889	91.0%	10,975,926	92.3%
Activo por derecho de uso	10,731	0.1%	11,177	0.1%
Efectivo restringido	49,088	0.4%	43,112	0.4%
Activos intangibles y otros activos	58,739	0.5%	63,355	0.5%
Otras cuentas por cobrar a LP	37,032	0.3%	37,032	0.3%
Instrumentos financieros derivados	75,094	0.6%	24,286	0.2%
Anticipos para compra de propiedades	78,641	0.7%	78,641	0.7%
<i>Total del activo no circulante</i>	<u>11,099,214</u>	<u>93.7%</u>	<u>11,233,529</u>	<u>94.4%</u>
Total del activo	11,851,794	100%	11,896,288	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	158,316	3.5%	153,538	3.4%
Acreedores diversos	5,570	0.1%	4,771	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	3,229	0.1%	2,893	0.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	100,881	2.2%	101,194	2.3%
Porción circulante de la deuda bancaria	38,624	0.8%	13,606	0.3%
Pasivo por obligaciones de deuda	147,285	3.2%	151,688	3.4%
Anticipos de clientes	6,393	0.1%	3,811	0.1%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	6,920	0.2%	8,134	0.2%
Impuestos por pagar	16,086	0.4%	27,151	0.6%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<u>483,304</u>	<u>10.6%</u>	<u>466,786</u>	<u>10.4%</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,174,868	69.6%	3,172,640	70.7%
Deuda Bancaria	847,008	18.6%	789,046	17.6%
Prima por emisión de certificados bursátiles de deuda	37,376	0.8%	37,376	0.8%
Pasivo por arrendamiento LP	8,879	0.2%	9,545	0.2%
Otros pasivos a LP	3,100	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>	<u>4,075,373</u>	<u>89.4%</u>	<u>4,021,872</u>	<u>89.6%</u>
Total del pasivo	4,558,677	100%	4,488,658	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,933,083	81.4%	5,932,847	80.1%
Superávit por revaluación de propiedades	3,007,164	41.2%	3,007,164	40.6%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros deriv	37,599	0.5%	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	17,710	0.2%	11,069	0.1%
Resultados acumulados	(3,156,292)	-43.3%	(3,006,580)	-40.6%
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	<u>6,089,264</u>	<u>83.5%</u>	<u>6,204,812</u>	<u>83.8%</u>
Participación No controladora	1,203,853	16.5%	1,202,818	16.2%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,293,117	100%	7,407,630	100%
Total del pasivo + capital	11,851,794	100%	11,896,288	100%

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de abril de 2022 al 30 de Junio de 2022 y 2021 y el acumulado al 30 de junio de 2022 y 2021

Miles de pesos

	2T22	%	2T21	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2022	%	Acumulado 2021	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	465,433	95.8%	272,894	97.6%	192,539	70.6	826,375	95.7%	453,927	97.5%	372,448	82.1
Arendamiento de inmuebles	20,154	4.2%	6,847	2.4%	13,307	194.3	36,810	4.3%	11,794	2.5%	25,016	212.1
Total de ingresos	485,587	100%	279,741	100%	205,846	73.6	863,185	100%	465,721	100%	397,464	85.3
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	128,260	26.4%	83,073	29.7%	45,187	54.4	231,902	26.9%	146,236	31.4%	85,666	58.6
Administración	84,290	17.4%	59,113	21.1%	25,177	42.6	156,109	18.1%	108,007	23.2%	48,102	44.5
Mantenimiento	18,758	3.9%	15,985	5.7%	2,773	17.3	33,970	3.9%	29,092	6.2%	4,878	16.8
Energéticos	34,028	7.0%	24,906	8.9%	9,122	36.6	59,644	6.9%	43,663	9.4%	15,981	36.6
Regalías	34,390	7.1%	19,689	7.0%	14,701	74.7	60,716	7.0%	32,998	7.1%	27,718	84.0
Publicidad y promoción	19,447	4.0%	14,343	5.1%	5,104	35.6	34,765	4.0%	25,213	5.4%	9,552	37.9
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	319,173	65.7%	217,109	77.6%	102,064	47.0	577,106	66.9%	385,209	82.7%	191,897	49.8
Margen bruto	166,414	34.3%	62,632	22.4%	103,782	165.7	286,079	33.1%	80,512	17.3%	205,567	255.3
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,112	0.6%	4,007	1.4%	(895)	(22.3)	6,997	0.8%	8,222	1.8%	(1,225)	(14.9)
Seguros	2,026	0.4%	1,549	0.6%	477	30.8	4,043	0.5%	3,080	0.7%	963	31.3
Gastos corporativos de administración	27,882	5.7%	25,209	9.0%	2,673	10.6	56,300	6.5%	49,813	10.7%	6,487	13.0
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,513	0.5%	2,562	0.9%	(49)	(1.9)	4,976	0.6%	6,947	1.5%	(1,971)	(28.4)
Gastos de adquisición y organización	1,004	0.2%	967	0.3%	37	3.8	1,509	0.2%	1,396	0.3%	113	8.1
Otros (ingresos) gastos, neto	(1,775)	-0.4%	(17,880)	-6.4%	16,105	(90.1)	(3,068)	-0.4%	(23,942)	-5.1%	20,874	(87.2)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,321	0.7%	3,321	1.2%	-	-	6,641	0.8%	5,534	1.2%	1,107	20.0
Capex de mantenimiento	2,059	0.4%	1,044	0.4%	1,015	97.2	3,336	0.4%	3,148	0.7%	188	6.0
Estimación de deterioro de activos financieros	-	0.0%	(2,185)	-0.8%	2,185	(100.0)	-	0.0%	(1,493)	-0.3%	1,493	(100.0)
Deterioro de propiedades	(5,245)	-1.1%	16,449	5.9%	(21,694)	(131.9)	(5,418)	-0.6%	16,449	3.5%	(21,867)	(132.9)
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activo fijo	(8)	0.0%	23,452	8.4%	(23,460)	(100.0)	(115)	0.0%	23,346	5.0%	(23,461)	(100.5)
Gastos preoperativos	-	0.0%	8,999	3.2%	(8,999)	(100.0)	2	0.0%	13,852	3.0%	(13,850)	(100.0)
Depreciación de activo fijo	101,035	20.8%	86,488	30.9%	14,547	16.8	206,129	23.9%	165,630	35.6%	40,499	24.5
Total de otros costos y gastos	135,924	28.0%	153,982	55.0%	(18,058)	(11.7)	281,332	32.6%	271,982	58.4%	9,350	3.4
Utilidad (pérdida) de Operación	30,490	6.3%	(91,350)	-32.7%	121,840	(133.4)	4,747	0.5%	(191,470)	-41.1%	196,217	(102.5)
Ingresos por intereses	(4,755)	-1.0%	(773)	-0.3%	(3,982)	515.1	(7,567)	-0.9%	(4,607)	-1.0%	(2,960)	64.3
Gastos por intereses	102,147	21.0%	97,824	35.0%	4,323	4.4	196,920	22.8%	188,607	40.5%	8,313	4.4
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	4,125	0.8%	(3,106)	-1.1%	7,231	(232.8)	(8,643)	-1.0%	(649)	-0.1%	(7,994)	1,231.7
Pérdida Neta	(71,027)	-14.6%	(185,295)	-66.2%	114,268	(61.7)	(175,963)	-20.4%	(374,821)	-80.5%	198,858	(53.1)
Participación No controladora	(15,030)	-3.1%	(24,143)	-8.6%	9,113	(37.7)	(26,251)	-3.0%	(39,252)	-8.4%	13,001	(33.1)
Participación Controladora	(55,997)	-11.5%	(161,152)	-57.6%	105,155	(65.3)	(149,712)	-17.3%	(335,569)	-72.1%	185,857	(55.4)
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	25,011	5.2%	1,952	0.7%	23,059	1,181.3	54,573	6.3%	56,276	12.1%	(1,703)	(3.0)
Pérdida integral	(46,016)	-9.5%	(183,343)	-65.5%	137,327	(74.9)	(121,390)	-14.1%	(318,545)	-68.4%	197,155	(61.9)
Participación No controladora del Resultado Integral	12,506	2.6%	976	0.3%	11,530	1,181.4	27,286	3.2%	28,138	6.0%	(852)	(3.0)
Participación Controladora del Resultado Integral	(43,492)	-9.0%	(160,176)	-57.3%	116,684	(72.8)	(122,425)	-14.2%	(307,431)	-66.0%	185,006	(60.2)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados
 Por el periodo del 1 de abril de 2022 al 30 de Junio de 2022 y 2021 y el acumulado al 30 de junio de 2022 y 2021
 Miles de pesos

	2T22	%	2T21	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2022	%	Acumulado 2021	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	465,433	95.6%	272,894	96.7%	192,539	70.6%	826,375	95.5	453,927	96.3	372,448	82.1
Arrendamiento de inmuebles	20,154	4.1%	6,847	2.4%	13,307	194.3%	36,810	4.3	11,794	2.5	25,016	212.1
Fabrica de hoteles	1,203	0.2%	2,520	0.9%	(1,317)	-52.3%	2,434	0.3%	5,852	1.2%	(3,418)	(58.4)
Total de Ingresos	486,790	100%	282,261	100%	204,529	72.5%	865,619	100.0	471,573	100.0	394,046	83.6
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	128,260	26.3%	83,073	29.4%	45,187	54.4%	231,902	26.8	146,236	31.0	85,666	58.6
Administración	84,290	17.3%	59,113	20.9%	25,177	42.6%	156,109	18.0	108,007	22.9	48,102	44.5
Mantenimiento	18,758	3.9%	15,985	5.7%	2,773	17.3%	33,970	3.9	29,092	6.2	4,878	16.8
Energéticos	34,028	7.0%	24,906	8.8%	9,122	36.6%	59,644	6.9	43,663	9.3	15,981	36.6
Regalías	34,390	7.1%	19,689	7.0%	14,701	74.7%	60,716	7.0	32,998	7.0	27,718	84.0
Publicidad y promoción	19,447	4.0%	14,343	5.1%	5,104	35.6%	34,765	4.0	25,213	5.3	9,552	37.9
Prediales	3,112	0.6%	4,007	1.4%	(895)	-22.3%	6,997	0.8	8,222	1.7	(1,225)	(14.9)
Seguros	2,026	0.4%	1,549	0.5%	477	30.8%	4,043	0.5	3,080	0.7	963	31.3
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	324,311	66.6%	222,665	78.9%	101,646	45.6%	588,146	67.9	396,511	84.1	191,635	48.3
NOI	162,479	33.4%	59,596	21.1%	102,883	172.6%	277,473	32.1	75,062	15.9	202,411	269.7
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	27,882	5.7%	25,209	8.9%	2,673	10.6%	56,300	6.5	49,813	10.6	6,487	13.0
Gastos corporativos de administración <i>Joint Venture</i>	2,513	0.5%	4,501	1.6%	(1,988)	-44.2%	4,976	0.6	10,551	2.2	(5,575)	(52.8)
Gastos de adquisición y organización	1,004	0.2%	967	0.3%	37	3.8%	1,509	0.2	1,396	0.3	113	8.1
Otros (ingresos) gastos, neto	(1,775)	-0.4%	(17,880)	-6.3%	16,105	-90.1%	(3,068)	(0.4)	(23,943)	(5.1)	20,875	(87.2)
Capex de mantenimiento	2,059	0.4%	1,044	0.4%	1,015	97.2%	3,336	0.4	3,148	0.7	188	6.0
	31,683	6.5%	13,841	4.9%	17,842	128.9%	63,053	7.3	40,965	8.7	22,088	53.9
EBITDA	130,796	26.9%	45,755	16.2%	85,041	185.9%	214,420	24.8	34,097	7.2	180,323	528.9
Mas: Gastos de adquisición y organización y Capex d	3,063	0.6%	2,011	0.7%	1,052	52.3%	4,845	0.6	4,544	1.0	301	6.6
EBITDA ajustado	133,859	27.5%	47,766	16.9%	86,093	180.2%	219,265	25.3	38,641	8.2	180,624	467.4
Estimación de deterioro de activos financieros	-	0.0%	(2,185)	-0.8%	2,185	-100.0%	-	-	(1,493)	(0.3)	1,493	(100.0)
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos	3,321	0.7%	3,321	1.2%	-	0.0%	6,641	0.0	5,534	0.0	1,107	20.0
Deterioro de propiedades	(5,245)	-1.1%	16,449	5.8%	(21,694)	-131.9%	(5,418)	(0.6)	16,449	3.5	(21,867)	(132.9)
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(8)	0.0%	23,452	8.3%	(23,460)	-100.0%	(115)	(0.0)	23,346	5.0	(23,461)	(100.5)
Gastos preoperativos	-	0.0%	8,999	3.2%	(8,999)	-100.0%	2	0.0	13,852	2.9	(13,850)	(100.0)
Depreciación de activo fijo	102,238	21.0%	87,069	30.8%	15,169	17.4%	208,563	24.1	167,879	35.6	40,684	24.2
Total de otros costos y gastos	100,306	20.6%	137,105	48.6%	(36,799)	-26.8%	209,673	24.2	225,567	47.8	(15,894)	(7.0)
Utilidad (pérdida) de Operación	30,490	6.3%	(91,350)	-32.4%	121,840	-133.4%	4,747	0.5	(191,470)	(40.6)	196,217	(102.5)
Ingresos por intereses	(4,755)	-1.0%	(773)	-0.3%	(3,982)	515.1%	(7,567)	(0.9)	(4,607)	(1.0)	(2,960)	64.3
Gastos por intereses	102,147	21.0%	97,824	34.7%	4,323	4.4%	196,920	22.7	188,607	40.0	8,313	4.4
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	4,125	0.8%	(3,106)	-1.1%	7,231	-232.8%	(8,643)	(1.0)	(649)	(0.1)	(7,994)	1,231.7
Pérdida Neta	(71,027)	-14.6%	(185,295)	-65.6%	114,268	-61.7%	(175,963)	(20.3)	(374,821)	(79.5)	198,858	(53.1)
Participación No controladora	(15,030)	-3.1%	(24,143)	-8.6%	9,113	-37.7%	(26,251)	(3.0)	(39,252)	(8.3)	13,001	(33.1)
Participación Controladora	(55,997)	-11.5%	(161,152)	-57.1%	105,155	-65.3%	(149,712)	(17.3)	(335,569)	(71.2)	185,857	(55.4)
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos fin:	25,011	5.1%	1,952	0.7%	23,059	1181.3%	54,573	6.3	56,276	11.9	(1,703)	(3.0)
Pérdida integral	(46,016)	-9.5%	(183,343)	-65.0%	137,327	-74.9%	(121,390)	(14.0)	(318,545)	(67.5)	197,155	(61.9)
Participación No controladora del Resultado Integral	12,506	2.6%	976	0.3%	11,530	1181.4%	27,286	3.2	28,138	6.0	(852)	(3.0)
Participación Controladora del Resultado	(43,492)	-8.9%	(160,176)	-56.7%	116,684	-72.8%	(122,425)	(14.1)	(307,431)	(65.2)	185,006	(60.2)
FFO	36,925	7.6%	(46,179)	-16.4%	83,104	-180.0%	32,511	3.8	(144,710)	(30.7)	177,221	(122.5)
FFO ajustado	19,930	4.1%	(55,970)	-19.8%	75,900	-135.6%	2,300	0.3	(161,010)	(34.1)	163,310	(101.4)

Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Al 30 de Junio de 2022 y 31 de Diciembre 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 CBFi's			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

	<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 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
Cancelacion de fondo de recompra			(250,000)			250,000	-		-
Reserva para la recompra de CBFi's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	236	6,641					6,877		6,877
Resultado integral				-	27,287	(149,712)	(122,425)	1,035	(121,390)
Saldos al 30 de junio de 2022	5,933,083	17,710	250,000	3,007,164	37,599	(3,156,292)	6,089,264	1,203,853	7,293,117

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 30 de Junio 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	(175,963)	(261,782)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	206,129	367,996
Pérdida contable por bajas de activo fijo	(115)	2,886
Deterioro de propiedades	(5,418)	(362,610)
Estimación de deterioro de activos financieros	(2,163)	2,149
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	2,755	6,821
Intereses de deuda	194,181	378,114
Intereses ganados	(7,567)	(10,959)
Porción Inefectiva de instrumentos financieros derivados	(16)	2,069
Fluctuación cambiaria no realizada	(6,009)	10,692
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	6,641	11,069
	212,455	146,445
Cientes y otras cuentas por cobrar	(8,006)	(46,793)
Partes relacionadas, neto	(4,428)	23,599
Pagos anticipados	(5,338)	(3,601)
Impuestos por recuperar	14,665	158,566
Proveedores y otras cuentas por pagar	12,218	36,222
Impuestos por pagar	(11,065)	7,463
Beneficios a empleados	-	119
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	210,501	322,020
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(12,253)	(65,257)
Costos pagados por venta de propiedades	-	(21,088)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	122	259,000
Bajas de otros activos	(1,149)	(377)
Intereses cobrados	7,567	10,959
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	(5,713)	183,237
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	88,509	63,583
Préstamos bancarios pagados	-	(140,000)
Efectivo restringido	(5,976)	12,723
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(4,161)	(13,794)
Intereses pagados	(191,753)	(381,823)
Pago de pasivos por arrendamiento	(2,084)	(4,035)
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	236	(3,033)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(115,229)	(466,379)
Incremento de efectivo del periodo	89,559	38,878
Efectivo al inicio del periodo	304,600	265,722
Efectivo al final del periodo	394,159	304,600