

Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2023

Monterrey, México, 27 de abril de 2023- 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 2023 (1T23). 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 1T23:

- Fibra Inn es **propietaria de 35 hoteles con 6,047 cuartos**. Además, participa en una inversión en un desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirá 218 cuartos.
- La Compañía presenta los siguientes indicadores hoteleros: la **Ocupación** del 1T23 fue de 60.5%, comparada con el 47.7% del 1T22. La **Tarifa** fue Ps. 1,672.7 y creció 12.5% vs el 1T22. El **RevPar** fue Ps. 1,012.6 y creció 42.7% vs 1T22; en términos de ingresos por hospedaje.
- Los **Ingresos Totales** fueron Ps. 534.0 millones, 41.0% más que en el 1T22.
- El **NOI¹** fue Ps. 178.7 millones; 55.4% más que en el 1T22; su margen fue de 33.5% comparado con el 30.4% del 1T22.
- El **EBITDA Ajustado²**: registró Ps. 139.6 millones, 65.8% más que el 1T22, con un margen de 26.1% comparado con el 22.2% del 1T22.
- El **FFO³** fue Ps. 45.3 millones o 8.5% de margen; mientras que en el 1T22 fue negativo.
- La **Distribución a Tenedores** será de Ps. 21.1 millones. Este representará Ps. 0.0419 por CBFi, entre 503,623,046 certificados.

Fibra Inn 1T23	
Capital	
BMV: FINN13	
1T23 Distribución por CBFi	0.0419
Distribución por CBFi (U12m)	0.1275
Precio por CBFi (31 Mar 2023):	5.97
CBFis Fondo de Recompra:	-
CBFis con derecho a distribución:	503,623,046
Float:	100.0%
Valor de mercado (Ps. millones)	3,006.6
Activos Totales	12,300.6
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Bruto Deuda Prom Ponderado:	9.47%
LTV:	33.4%
Fitch:	BBB+(mex)
HR Ratings:	A-
1T23 Highlights	
Número de hoteles	35
Número de habitaciones	6,047
Ocupación (VT)	60.5%
Tarifa (VT) Ps.	1,672.7
RevPar (VT) Ps.	1,012.6
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	1
Número de habitaciones	218

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

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “La Compañía ha regresado a niveles de ocupación muy atractivos. El mes de marzo tuvo un desempeño muy relevante registrando 67.4% de ocupación en los hoteles, el cual ha sido el más alto desde noviembre de 2017 y se logró tener ingresos atractivos aún y cuando enero es un mes con estacionalidad. Continuamos trabajando con los operadores hoteleros para ser cautelosos y controlar el gasto marginal que genera este incremento de flujo de huéspedes en los hoteles.

Con estos resultados, logramos un FFO de Ps. 45.3 millones y de acuerdo a lo aprobado por el Comité Técnico se distribuirán Ps. 21.1 millones.

La Compañía se prepara para la expansión económica casi inmediata que vendrá por la llegada de cada vez mas inversión al estado de Nuevo León y al este de Coahuila, entre otras cabe destacar Tesla por su magnitud y por el incremento de la actividad de sus proveedores de autopartes y otros servicios de manufactura. El día de hoy, la Asamblea de Tenedores aprobó la emisión preferente de hasta Ps. 1,500 millones en CBFIs y planea invertir parte de estos recursos para mejorar los hoteles que se encuentran a 50 kms a la redonda de la planta de Tesla, que implica 10 propiedades en Nuevo León y Coahuila para mantener el liderazgo hotelero en la zona de mayor crecimiento económico del país.

La Administración está enfocada en lograr inversiones eficientes, sostenibles, responsables y rentables para obtener el mejor retorno esperado.”, añadió el Ing. Calvillo.

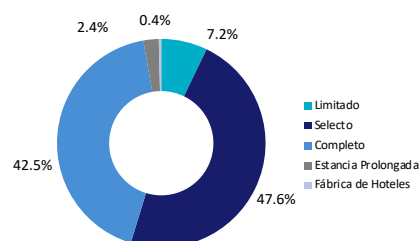
Resultados del Primer Trimestre de 2023

Cifras Relevantes					
	1T23		1T22		Var
Ingresos por hospedaje	515.3	96.5%	360.9	95.3%	42.8%
Ingresos por arrendamiento	16.7	3.1%	16.7	4.4%	0.3%
Fábrica de Hoteles	2.1	0.4%	1.2	0.3%	67.2%
Ingresos de la Fibra	534.0	100.0%	378.8	100.0%	41.0%
NOI	178.7	33.5%	115.0	30.4%	55.4%
EBITDA Ajustado	139.6	26.1%	84.2	22.2%	65.8%
FFO	45.3	8.5%	-5.6	-1.5%	N/A
Distribución					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	5.97		3.70		61.4%
Distribución total	21.1		0.0		N/A
Distribución total por CBFi	0.0419		0.0		N/A
CBFis con derecho a distribución	503.6		503.6		0.0%
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	35		38		-3
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	36		39		-3
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,047		6,442		-395

El portafolio de hoteles al cierre del 1T23 se compone de 35 propiedades: 4 de servicio limitado, 17 hoteles de servicio selecto, 13 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte, 33 hoteles están en operación y 2 continúan cerrados.

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

Ingresos Totales por Segmento				
	1T23	%	1T22	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	38.3	7.2%	29.6	7.8%
Servicio Selecto	254.0	47.6%	179.3	47.3%
Servicio Completo	227.0	42.5%	158.6	41.9%
Estancia Prolongada	12.7	2.4%	10.0	2.6%
Fees de Fábrica de Hoteles	2.1	0.4%	1.2	0.3%
Total	534.0	100.0%	378.8	100.0%



Los ingresos totales en el 1T23 fueron de Ps. 534.0 millones y mostraron un incremento de 41.0% o Ps. 155.2 millones comparado con el 1T22. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 515.3 millones son ingresos por hospedaje generados de las 33 propiedades que operaron este 1T23 y que muestran un incremento del 42.8% comparado con el 1T22. Este incremento refleja la recuperación de la actividad hotelera tras el impacto de la pandemia de covid-19. La ocupación hotelera continúa con una tendencia de mejora, en el 1T23 alcanzó un 60.5% en términos de ingresos totales de hospedaje. El incremento de tarifa fue de 12.5% comparado con el 1T22 para alcanzar Ps. 1,672.7, 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.1,012.6, alcanzando un incremento de 42.7% vs. el 1T22.
- 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 no presentaron una variación significativa.
- Ps. 2.1 millones de ingresos de *asset management* por la administración de los hoteles de la Fábrica de Hoteles; estos son el JW Marriott Monterrey Valle y The Westin Monterrey Valle.

La Compañía continúa con un alza constante en los niveles de ocupación mes tras mes, mostrando una total recuperación después de tocar su punto más bajo de 12.7% en abril de 2020. La ocupación fue de 52.2% en enero, 62.2% en febrero y 67.4% en marzo de 2023; esta última es la ocupación más alta que se ha alcanzado desde Noviembre de 2017.

La Compañía espera seguir con esta tendencia creciente en los siguientes meses de 2023.

Durante el 1T23, el total de gastos de operación fue de Ps. 355.4 millones; que muestran un nivel más eficiente de gasto, representando 66.5% como porcentaje de los ingresos, comparado con el 1T22 que representaba el 69.6% de los ingresos.

La contención del gasto total por servicios hoteleros de operación fue adecuada en cada uno de sus rubros, mostrando un crecimiento en conjunto del 34.7% este 1T23 vs 1T22, siendo menor comparado al incremento de los ingresos por hospedaje del 42.8%.

En general, las eficiencias en gasto por servicios hoteleros del 1T23 se deben a las mejoras que la Compañía ha logrado en conjunto con su Operador Hotelero Aimbridge Latam, que impacta de manera definitiva en las economías de escala, las negociaciones de alcance global y los procesos y tecnología utilizada en temas del manejo de activos en Fibra Inn.

La Compañía continúa vigilando puntualmente el nivel razonable de los gastos hoteleros para mantenerlos de acuerdo a la operación basándose en el ritmo de crecimiento de la ocupación.

El Ingreso Operativo Neto durante el 1T23 fue de Ps. 178.7 millones, comparado con Ps. 115.0 millones del 1T22, representando un crecimiento de 55.4%. El margen NOI fue de 33.5% vs. el 30.4% del 1T22, representando una mejora de 310 puntos base.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 44.7 millones para el 1T23, que representaron un incremento de Ps. 12.1 millones vs. 1T22, cuando fueron Ps. 32.6 millones. Sin embargo, los gastos no operativos de la Fibra representaron 8.4% de los ingresos totales en este 1T23, 20 puntos base más bajos que en el 1T22 cuando representaron 8.6%.

Este aumento de gastos, se debe principalmente a lo siguiente:

- Un incremento de Ps. 6.5 millones en los gastos corporativos de administración registrando Ps. 34.9 millones ó 22.8% de incremento vs. Ps. 28.4 millones del 1T22. Esto debido a: (i) la actualización de sueldos por inflación; y (ii) a la estabilización de la plantilla laboral.
- Un incremento de Ps. 3.8 millones en el capex de mantenimiento en las propiedades, ya que se están autorizando proyectos que estaban rezagados en los hoteles. Este gasto registra Ps. 5.1 millones de gasto, que representa un aumento de Ps. 3.9 millones del 1T22.
- Un ligero incremento de Ps. 0.9 millones en los gastos corporativos de administración relacionados a los fideicomisos de la Fábrica de Hoteles; correspondientes a los honorarios de asset management del Westin Monterrey Valle y del JW Marriott Monterrey.
- Lo anterior compensado con otros ingresos que fueron Ps. 0.9 millones menores que 1T22, para registrar Ps. 0.2 millones este 1T23.

Se registra un EBITDA de Ps. 134.0 millones en el 1T23, que representa un incremento de 62.6% o Ps. 51.6 millones comparado con Ps. 82.4 millones del 1T22. El margen de EBITDA de 25.1% fue 330 puntos base mayor este 1T23, cuando en el 1T22 fue 21.8%.

El EBITDA Ajustado de Ps. 139.6 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario; y representa un incremento de 65.8% o Ps. 55.4 millones mas comparado con Ps. 84.2 millones del 1T22. El margen del EBITDA Ajustado de 26.1% fue 3.9 puntos porcentuales mayor este 1T23, comparado con el 22.2% del 1T22.

El total de otros costos y gastos de la Fibra fue Ps. 102.9 millones y representó un beneficio de Ps. 5.3 millones, 4.9% menos que el 1T22, cuando fue de Ps. 108.1 millones.

Este decremento en gastos se debe principalmente a un decremento de Ps. 5.0 millones en la depreciación de activo fijo. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 31.1 millones, que representa un incremento de Ps. 56.9 millones más que el 1T22, cuando se registraron Ps. 25.7 millones de pérdida. El margen de EBIT fue de 5.8% del 1T23, comparado con el 6.8% negativo del 1T22.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 72.7 millones en el 1T23, 8.2% menor que el gasto de Ps. 79.2 millones en el 1T22, resultando en:

- Ingresos por intereses por Ps. 11.7 millones, en línea con los recursos en efectivo invertidos por la tesorería y la mejora progresiva de la tasa de rendimiento de las inversiones. Esto representó un incremento de Ps. 8.9 millones comparados con los Ps. 2.8 millones del 1T22.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 103.9 millones, representando 9.6% adicional, equivalente a Ps. 9.1 millones de incremento vs. el 1T22. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,178.2 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) y una deuda bancaria de Ps. 925.7 millones referente a los intereses generados por:
 - El crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente contratado en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 1T23 de Ps 848.3 millones (Ps. 857.0 millones antes de gastos amortizables); y
 - El crédito de Banorte para financiar el IVA por recuperar del hotel Westin Monterrey Valle, por Ps. 77.4 millones, con el efecto del pago anticipado por Ps. 10.0 millones -recursos aplicados del AFFO del 4T22- y la amortización trimestral por Ps. 1.1 millones.

Destaca el efecto positivo en Fibra Inn por el entorno de incremento sustancial de las tasas de interés tanto en pesos como dólares, gracias a la estructura de la deuda de Fibra Inn, con el 95.0% del total a tasa fija o cubierto con swaps de tasa de interés.

- Una ganancia cambiaria de Ps. 19.5 millones en el 1T23, comparados con los Ps. 12.8 millones del 1T22, derivado de la apreciación del tipo de cambio por los préstamos en dólares de los Fideicomisos de la Fábrica de Hoteles.

La Pérdida Neta en el 1T23 fue de Ps. 41.6 millones, que representa 60.4% menos o Ps. 63.4 millones menos que la pérdida alcanzada en el 1T22, la cual fue de Ps.

104.9 millones. El margen neto del 1T23 fue de 7.8% negativo vs el 27.7% negativo del 1T22.

Se registra una participación no controladora de Ps. 3.4 millones de pérdida, correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, cuando en el 1T22 fue de Ps. 11.2 millones de utilidad; lo que es 130.7% menor, equivalente a Ps. 14.7 millones.

En cuanto a las partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora, se presentan:

- Ps. 13.1 millones negativos de reserva por efecto en la valuación de instrumentos financieros derivados en este 1T23, comparado con la reserva presentada en el 1T22 por Ps. 29.6 millones positiva.

La Pérdida Integral fue de Ps. 54.7 millones, 27.5% menos que en el 1T22 cuando fue de Ps. 75.4 millones.

El FFO del 1T23 se presenta positivo registrando Ps. 45.3 millones, que representa un incremento de Ps. 50.9 millones comparados con la cantidad negativa de Ps. 5.6 millones del 1T22. El margen FFO (o “FFO Yield”) fue de 8.5% durante este 1T23.

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.

Conciliación del FFO			
	1T23	1T22	Var %
<i>(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)</i>			
FFO	45.3	-4.4	N/A
FFO por CBFi	0.0899	-0.0088	N/A

*Cálculos por CBFi en base a 503,623,046 títulos con derecho a distribución.

Distribución a Tenedores

El 24 de abril de 2023, el Comité Técnico de Fibra Inn autorizó la distribución en efectivo por Ps. 21.1 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.0419 por CBFi basada en 503,623,046 CBFIs en circulación al cierre del 1T23, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023.

El monto de la distribución autorizada para este 1T23 está muy en línea con lo repartido en el 3T22 y el 4T22.

El monto a distribuir por certificado se realizará a mas tardar el 31 de mayo de 2023. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Distribución a Tenedores				
	1T23		1T22	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0419	21.1	-	-
Distribución en efectivo	0.0419	21.1	-	-

*Cálculo por CBFi basado en 503,623,046 títulos para 1T23

Fondo de Recompra

Al 31 de marzo de 2023, 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.

Recompra y Cancelación de CBFIs					
	Fondo de Recompra	CBFIs con Derecho	Precio CBFIs al cierre del trimestre	Market Cap	Revaluación de FINN vs. año anterior
Al Cierre 1T22	-	503,623,046	3.70	1,863,405,270	-8.5%
Recompra Abr-Jun 2022	-				
CBFIs Cancelados	-				
Al Cierre 2T22	-	503,623,046	3.67	1,848,296,579	-12.9%
Recompra Jul-Sep 2022	-				
CBFIs Cancelados	-				
Al Cierre 3T22	-	503,623,046	3.50	1,762,680,661	-7.7%
Recompra Oct-Dic 2022	-				
CBFIs Cancelados	-				
Al Cierre 4T22	-	503,623,046	5.88	2,961,303,510	87.3%
Recompra Ene-Mar 2023	-				
CBFIs Cancelados	-				
Al Cierre 1T2023	-	503,623,046	5.97	3,006,629,585	61.4%

Al 31 de marzo de 2023, el valor de la Compañía se ha revaluado un 61.4% versus el cierre del 1T22, alcanzando Ps. 3,006.6 millones de valor de mercado, debido a una mayor demanda del CBFi y un incremento en el precio registrando Ps. 5.97 al cierre del 1T23 vs el Ps. 3.70 del 1T22. Como se ha comentado anteriormente, existe el interés de nuevos inversionistas en participar en Fibra Inn.

	Posición de CBFIs			Total CBFIs
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2022	%	Emitidos y No Suscritos	
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

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 2023 dicha reserva sumaba Ps. 78.9 millones contra Ps. 57.8 millones al 31 de diciembre de 2022. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 7.65 millones durante el 1T23 de los cuales Ps. 5.1 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de marzo de 2023 se tenía Ps. 428.5 millones de efectivo, 30.2% menos que los Ps. 613.9 millones que se tenían al finalizar el año 2022; esta disminución corresponde al pago semestral de los intereses de la deuda, que se realizó en febrero 2023.

La cartera de clientes registra Ps. 98.1 millones, mostrando un incremento de 68.0%, el cual correspondiente al incremento en la ocupación hotelera por la venta a crédito a los huéspedes.

Los pagos anticipados de Ps. 31.3 millones incrementaron un 47.5%, debido al pago de gastos por la operación, los cuales se van amortizando a lo largo del año.

Se registran Ps. 28.9 millones de activos disponibles para su venta, que corresponde al hotel de Coatzacoalcos.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 136.3 millones al cierre de marzo de 2023, comparado con los Ps. 141.7 millones al cierre de diciembre de 2022. Se continúa con los trámites de devoluciones de IVA para recuperar el saldo que prevalece.

En el pasivo circulante, el pago a proveedores mantiene su ciclo normal de pago, por lo que se presentan Ps. 194.5 millones, con un ligero incremento de 3.4% vs. diciembre de 2022.

Se contabilizan Ps. 107.0 millones en cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales muestran un ligero incremento de 1.9% vs el año anterior. Esto corresponde

al saldo deudor con el socio estratégico FFLatam por el financiamiento temporal aportado -en conjunto con Fibra Inn- en los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle, que se irá amortizando conforme los flujos de dichos hoteles y la recuperación del saldo a favor del impuesto al valor agregado se vayan generando.

Se registra la provisión de intereses devengados por pagar como pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 68.7 millones, relativos a la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente en febrero y en agosto respectivamente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. A la fecha de este reporte se informa que 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. 3,178.2 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 1T23 con un saldo de Ps. 925.7 millones, del cual 84.6% está cubierto con swaps de tasa (Ps. 934.4 millones antes de gastos amortizables).

Al 31 de marzo de 2023 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 77.4% (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) 5.9 % (BBVA) USD a tasa fija de 4.70%.
- (iii) 6.5 % (BBVA) MXN a tasa fija de 9.69%.
- (iv) 1.0 % (BBVA) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 2.85%.
- (v) 2 % (Banorte) MXN a tasa fija de 9.73%.
- (vi) 1.4 % (Sabadell) MXN a tasa fija de 9.73%.
- (vii) 1.1 % (Sabadell) USD a tasa fija de 5.77%
- (viii) 0.5 % (Sabadell) USD a tasa variable SOFR 3M más un *spread* de 4.56%.
- (ix) 1.9 % (Banorte) MXN a tasa variable TIIE 91 más un *spread* de 3.25%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.47%, 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 9.62%. A la fecha del reporte, el rendimiento del MBono a 5 años es de 9.63%. El 95.0% de la deuda está a tasa fija o cubierta con swaps y el 5.0% se tiene a tasa variable.

Las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo FINN18 se reafirmaron en 'BBB+(mex)' por Fitch Ratings y HR A- por HR Ratings, ambas con perspectiva estable. Lo anterior por una mejor perspectiva por la recuperación en la ocupación, fortaleciendo los ingresos y el EBITDA y una continuación en la liquidez a corto plazo generada por la generación interna de efectivo, la venta de activos y la devolución de impuestos.

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

Índices de la Emisión de FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 31 de marzo de 2023</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	33.4%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.5 veces
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.4 veces
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	287%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 15%	7.5%

Fibra Inn presenta 33.4% de endeudamiento al 31 de marzo de 2023. 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 2023 fue de 1.5 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 tiene una restricción para contratar financiamiento adicional hasta no alcanzar el nivel mínimo requerido de 1.5x en el índice de servicio de deuda. Al cierre de este 1T23 se registró 1.4 veces. La Compañía estará en posibilidad de cubrir ese mínimo requerido en breve. Actualmente Fibra Inn no necesita contratar pasivos adicionales, ya que el flujo de efectivo actual, proveniente de las operaciones, han fortalecido su tesorería. La Compañía cumple puntualmente con sus obligaciones y mantiene su liquidez.

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

Indices de Deuda (CNBV)	
<i>Nivel de Endeudamiento</i>	Al 31 de marzo de 2023
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	925.7
Deuda Bursátil	3,178.2
Activos Totales	12,300.6
Índice de Endeudamiento	33.4%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	428.5
Iva por Recuperar	136.3
Utilidad Operativa	726.6
Líneas de Crédito	-
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,291.4</i>
Amortización de Intereses	378.9
Amortizaciones de Principal	47.4
Gastos de Capital	77.7
Gastos de Desarrollo	340.2
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>844.2</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.5 veces

Eventos Relevantes del Primer Trimestre de 2023

- Fibra Inn informó sobre los cambios en el Fideicomiso de Fundadores y la sustitución de miembros en el Comité Técnico y en el Comité de Inversiones**
 El 3 de febrero de 2023, se llevó a cabo la suscripción del convenio para la cesión de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Fundadores a Origin Patrimonial, S.A. de C.V. Se nombró a Diego Andrés Cisneros como Presidente del Comité Técnico y a Carlos Alberto Rohm, como su suplente; a Santiago Riveroll Mendoza como miembro y a Pablo Zaldívar Orue, como su suplente. De igual forma, se nombraron a Diego Andrés Cisneros y a Santiago Riveroll Mendoza como miembros del Comité de Inversiones y se ratificó a Marcelo Zambrano Lozano, como su Presidente. Los Señores Víctor Zorrilla Vargas y Joel Zorrilla Vargas fueron destituidos de sus cargos en ambos comités.
- Fibra Inn ha estado informando sobre los movimientos inusitados en la negociación de sus valores representados del capital social**
 La Compañía ha detectado e informado sobre la operación atípica de sus CBFIs, tanto en volumen y precio, los días 25 y 27 de enero, 7, 9 y 14 de febrero de 2023. Esto pudiera obedecer a las razones antes expuestas del evento relevante publicado el 19 de diciembre de 2022.

3. Se publicó la Convocatoria y el Contenido para una Asamblea Ordinaria

El 22 de marzo de 2023, Fibra Inn publicó la Convocatoria para una Asamblea Ordinaria de Tenedores que se llevará a cabo el 27 de abril de 2023 a las 10.00am para llevar proponer la emisión de CBFIs por hasta Ps. 1,500 millones para ser suscritos de manera preferente. El 31 de marzo de 2023 se publicó la mecánica y las fechas relevantes relacionadas a la suscripción, así como la propuesta de inversión y la aplicación de esos recursos.

4. Se publicó la Convocatoria y el Contenido para la Asamblea Ordinaria Anual

El 31 de marzo de 2023, Fibra Inn publicó la Convocatoria a la Asamblea Anual que se llevará a cabo el 27 de abril de 2023 a las 10. 45am en donde se exponen los temas anuales de resultados del ejercicio 2022. El 10 de abril de 2023 se publicó la información anual relativa a dicha Asamblea.

5. Se publicó la Convocatoria y el Contenido para la Asamblea Extraordinaria

El 31 de marzo de 2023, Fibra Inn publicó la Convocatoria a la Asamblea Extraordinaria que se llevará a cabo el 27 de abril de 2023 a las 12.30pm en donde se propondrá la constitución y facultades del Comité Ambiental, de Sustentabilidad y Gobernanza (ASG); así como el cambio de nombre del Fideicomiso de Fundadores a Fideicomiso Origen. El 10 de abril de 2023 se publicó la información puntual sobre las responsabilidades de dicho Comité.

Información Relevante ASG del 1T23

Fibra Inn está comprometida con la sustentabilidad y la responsabilidad en materia ASG y está en proceso para apegarse a marcos de referencia internacionales. Fibra Inn realizó las siguientes actividades relevantes a su estrategia:

- Fibra Inn se adhirió al Pacto Mundial de las Naciones Unidas el 10 de enero de 2023 comprometiéndose a emitir la Comunicación sobre el Progreso (CoP) para el año 2024. Asimismo, Fibra Inn se ha integrado al Programa Acelerador Empresas y Derechos Humanos con la intención identificar los impactos directos y extendidos del negocio.
- Se obtuvieron los resultados del Corporate Sustainability Assessment el 20 de enero de 2023. La participación en este benchmark ha permitido identificar áreas de oportunidad para mejorar el reporte y estrategia en materia de ASG.
- Se tuvo la primera sesión del año del Comité ASG en la que se presentaron los proyectos a implementar en el ejercicio 2023.
- Se obtuvo la certificación de *Great Place to Work* para la que se aplicaron encuestas de clima laboral para todos los colaboradores y se calificaron las prácticas, competencias culturales de la empresa.

Portafolio de Hoteles al 1T23

	Marca	Ciudad		Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
1	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
2	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
3	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Operando	113
4	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				536
Hoteles de Servicio Selecto				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	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 2023				6,047

Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 88.5 millones en el 1T23, 58.3% más que los Ps. 55.9 millones registrados en el 1T22. El EBITDA ajustado se muestra positivo para el 1T23 con Ps. 6.6 millones, comparado con Ps. 3.9 millones del 1T22.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.					
(Ps. millones)	1T23	%	1T22	%	
Ingresos	88.5	100.0%	55.9	100.0%	
Costo de Ventas	58.9	66.6%	38.0	68.0%	
Utilidad Bruta	29.5	33.4%	17.9	32.0%	
Gastos de Operación	8.4	9.5%	4.5	8.1%	
NOI	21.1	23.9%	13.4	24.0%	
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	12.7	14.4%	8.0	14.4%	
Otros Gastos Indirectos	1.8	2.0%	1.4	2.6%	
EBITDA	6.6	7.5%	3.9	7.0%	
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%	
EBITDA Ajustado	6.6	7.5%	3.9	7.0%	

Indicadores Operativos Hoteleros
a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	1T23	1T22	%
Número de hoteles *	33	33	
Ingresos por hospedaje	515.3	360.9	42.8%
Ocupación	60.5%	47.7%	12.8 pp
Tarifa	1,672.7	1,486.2	12.5%
RevPar	1,012.6	709.5	42.7%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
	1T23	1T22	Variación
	(33 hoteles)		
Ingresos por hospedaje	515.3	360.9	42.8%
Ocupación	60.5%	47.7%	12.8 pp
Tarifa	1,672.7	1,486.2	12.5%
RevPAR	1,012.6	709.6	42.7%

El cálculo de ventas mismas tiendas de 1T23 vs 1T22 toma en cuenta los 33 hoteles en operación, excluyendo dos hoteles cerrados en Coatzacoalcos y el Holiday Inn México Coyoacán.

Al 31 de marzo de 2023, Fibra Inn tenía un portafolio total de 35 propiedades con 6,047 cuartos; de los cuales 5,833 cuartos están en operación y dos hoteles con 394 cuartos permanecieron cerrados. Fibra Inn participa con una inversión minoritaria en un proyecto bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representa 218 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T23			1T22			
Servicio Limitado	65.2%	1,212.3	790.3	53.5%	1,142.6	611.2	29.3%
Servicio Selecto	66.0%	1,471.7	971.3	51.7%	1,324.0	684.6	41.9%
Servicio Completo	50.8%	2,193.4	1,113.3	39.2%	1,925.1	754.5	47.5%
Estancia Prolongada	84.5%	1,422.0	1,202.0	80.8%	1,174.7	949.1	26.7%
Total	60.5%	1,672.7	1,012.6	47.7%	1,486.2	709.6	42.7%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T23			1T22			
Norte	68.0%	1,497.0	1,018.0	57.8%	1,401.8	809.5	25.8%
Noreste	62.2%	2,069.9	1,288.2	48.0%	1,779.0	853.3	51.0%
Centro y Sur	47.5%	1,203.1	572.0	36.2%	1,115.3	403.6	41.7%
Oeste	72.5%	1,391.9	1,009.0	55.7%	1,229.2	684.5	47.4%
Total	60.5%	1,672.7	1,012.6	47.7%	1,486.2	709.6	42.7%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T23			1T22			
IHG Intercontinental Hotels Group	63.7%	1,552.1	988.7	52.7%	1,409.2	743.2	33.0%
Wyndham Hotel Group	67.1%	1,217.5	816.6	57.6%	1,122.6	646.2	26.4%
Hilton Worldwide	60.7%	1,334.3	809.5	46.2%	1,167.7	539.0	50.2%
Marriott International	56.0%	2,709.7	1,516.5	38.6%	2,455.2	948.2	59.9%
Marcas Locales	42.1%	1,188.1	500.2	31.9%	1,137.4	362.9	37.8%
Total	60.5%	1,672.7	1,012.6	47.7%	1,486.2	709.6	42.7%

Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	21%	24%
Noreste	13	2,376	39%	62%
Centro y Sur	10	1,893	31%	6%
Oeste	3	483	8%	8%
TOTAL	35	6,047	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	4	536	9%	7%
Servicio Selecto	17	3,041	50%	50%
Servicio Completo	13	2,353	39%	41%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	35	6,047	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Aimbridge Latam	34	5,897	98%	99%
Grupo Presidente	1	150	2%	1%
TOTAL	35	6,047	100%	100%

Quiénes Somos

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

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

Este comunicado de prensa contiene declaraciones a futuro. Estas 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 2023 y 31 de Diciembre 2022
 Miles de pesos

	Al 31 de Marzo de 2023	%	Al 31 de Diciembre de 2022	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	428,493	3.5%	613,927	4.9%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	98,121	0.8%	58,412	0.5%
Pagos anticipados	31,306	0.3%	21,223	0.2%
Activos disponibles para la venta	28,946	0.2%	28,946	0.2%
Impuesto al valor agregado por recuperar	136,304	1.1%	141,717	1.1%
Impuestos por recuperar y otros	25,405	0.2%	20,333	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	<u>748,575</u>	<u>6.1%</u>	<u>884,558</u>	<u>7.1%</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	11,236,658	91.4%	11,294,438	90.4%
Activo por derecho de uso	8,901	0.1%	9,730	0.1%
Efectivo restringido	165,429	1.3%	145,334	1.2%
Activos intangibles y otros activos	47,115	0.4%	49,706	0.4%
Otras cuentas por cobrar a LP	22,481	0.2%	25,498	0.2%
Instrumentos financieros derivados	71,451	0.6%	83,841	0.7%
<i>Total del activo no circulante</i>	<u>11,552,035</u>	<u>93.9%</u>	<u>11,608,547</u>	<u>92.9%</u>
Total del activo	12,300,610	100%	12,493,105	100%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	194,480	4.3%	187,997	4.0%
Acreedores diversos	5,106	0.1%	5,675	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	3,788	0.1%	3,520	0.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	107,018	2.3%	105,016	2.2%
Porción circulante de la deuda bancaria	44,961	1.0%	48,805	1.0%
Pasivo por obligaciones de deuda	68,713	1.5%	151,235	3.2%
Anticipos de clientes	2,456	0.1%	3,463	0.1%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo cp	6,166	0.1%	9,759	0.2%
Impuestos por pagar	32,617	0.7%	26,508	0.6%
<i>Total del pasivo circulante</i>	<u>465,305</u>	<u>10.2%</u>	<u>541,978</u>	<u>11.5%</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,178,240	69.5%	3,177,132	67.7%
Deuda Bancaria	880,742	19.2%	923,361	19.7%
Prima por emisión de certificados bursátiles de	37,376	0.8%	37,376	0.8%
Pasivo por arrendamiento LP	6,759	0.1%	7,653	0.2%
Otros pasivos a LP	2,800	0.1%	2,900	0.1%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	3,439	0.1%	3,439	0.1%
Instrumentos financieros derivados	245	0.0%	378	0.0%
Beneficios a los empleados	645	0.0%	645	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	<u>4,110,246</u>	<u>89.8%</u>	<u>4,152,884</u>	<u>88.5%</u>
Total del pasivo	4,575,551	100%	4,694,862	100%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,888,312	76.2%	5,909,890	75.8%
Superávit por revaluación de propiedades	3,477,329	45.0%	3,477,329	44.6%
Reserva por efecto de valuación de instrument	32,857	0.4%	39,406	0.5%
Reserva para recompra de CBFIs	250,000	3.2%	250,000	3.2%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	28,721	0.4%	25,652	0.3%
Resultados acumulados	(3,198,785)	(41.4%)	(3,153,769)	(40.4%)
<i>Total del patrimonio participación controla</i>	<u>6,478,434</u>	<u>83.9%</u>	<u>6,548,508</u>	<u>84.0%</u>
Participación No controladora	1,246,625	16.1%	1,249,735	16.0%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,725,059	100%	7,798,243	100%
Total del pasivo + capital	12,300,610	100%	12,493,105	100%