

Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2020

Monterrey, México, 21 de mayo de 2020 - Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera 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 2020 (1T20). 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 1T20:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 38 hoteles en operación, representando un total de 6,391 cuartos. Fibra Inn participa en una inversión en 3 propiedades, bajo el modelo de desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 676 cuartos.
- Ingresos:** Ps. 357.0 millones, de los cuales 95.2% son por hospedaje y 4.8% son por arrendamiento de otros espacios, en total un decremento de 25.6% vs el 1T19.
- NOI Total¹:** Ps. 69.2 millones; un decremento de 58.5% comparado con los Ps. 166.7 millones del 1T19; el margen NOI Total fue 19.2%.
- EBITDA Ajustado²:** registró Ps. 90.9 millones, un decremento de 36.5% comparado con los Ps. 143.0 millones del 1T19; el margen fue de 25.5%.
- AFFO³:** Ps. 26.8 millones; un decremento del 66.9% comparado con los Ps. 81.1 millones del 1T19.
- Se cancelaron 20,515,455 CBFIs, el saldo del fondo de recompra es 5,205,162 CBFIs y el Comité Técnico autorizó la cancelación del pago de la **Distribución a Tenedores** del 1T20, que hubiera sido de Ps. 26.8 millones ó Ps.0.0545 por CBFi, equivalente al monto total del AFFO.

Fibra Inn 1T20	
Capital	
BMV: FINN13	
OTC: DFBRY	
1T20 Distribución por CBFi	0.0000
Distribución por CBFi (U12m)	0.2651
Dividend Yield (U12m)	4.6%
Precio por CBFi (31 Mar 2020):	5.74
CBFIs recomprados:	916,402
CBFIs con derecho a distribución:	492,615,026
Float:	85.4%
Valor de mercado (Ps. millones)	2,827.6
Activos Totales	11,767.2
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Deuda Prom Ponderado:	9.69%
LTV:	30.7%
Fitch:	A+(mex)
HR Ratings:	AA-
1T20 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,391
Ocupación (VT)	45.5%
Tarifa (VT) Ps.	1,292.1
RevPar (VT) Ps.	587.9
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	3
Número de habitaciones	676



- ¹ NOI Total incluye un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros. El segundo corresponde a los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles.
- ² El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario.
- ³ FFO Ajustado está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria menos reserva de Capex de mantenimiento.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comentó: “La Compañía está tomando las medidas pertinentes para hacer frente a las consecuencias económicas mundiales que se presentan derivadas de la pandemia del coronavirus, todas con el fin de preservar la liquidez. Además de las reservas de efectivo, se tienen fuentes adicionales de flujo que podrán ejercerse en caso necesario. Mientras mantenemos la operación al mínimo, seguimos con los proyectos vigentes de la Fábrica de Hoteles; durante este 1T20 se firmaron los contratos de financiamiento bancario de largo plazo a nivel proyecto del JW Marriott Monterrey Arboleda, con su respectiva contratación de swap de tasas de interés y se finalizó la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle. Apreciamos la solidaridad de todos los que tienen una relación con Fibra Inn en estos tiempos difíciles; ya sean empleados, proveedores, consejeros y socios estratégicos; las medidas anunciadas van encaminadas a preservar nuestra fuente de empleo y nuestra salud.”

Resultados del Primer Trimestre de 2020

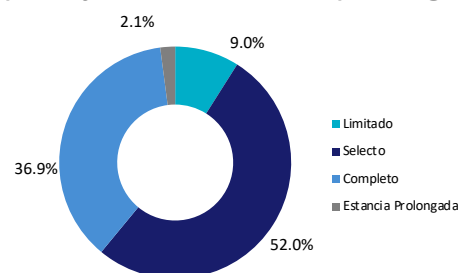
Cifras Relevantes					
	1T20		1T19		Var
(Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)					
Ingresos por hospedaje	339.8	95.2%	456.4	95.1%	-25.6%
Ingresos por arrendamiento	17.3	4.8%	23.7	4.9%	-27.1%
Ingresos de la Fibra	357.0	100.0%	480.1	100.0%	-25.6%
NOI Total	69.2	19.2%	166.7	34.0%	-58.5%
EBITDA Ajustado	90.9	25.5%	143.0	29.8%	-36.5%
EBITDA por Cuarto	14,221.9		21,082.4		-32.5%
FFO	39.3	11.0%	97.9	20.4%	-59.8%
Distribución					
Precio de Mercado CBFi al Cierre	5.74		8.27		-30.6%
Distribución total (100% AFFO)	-		81.1		-100.0%
Distribución total por CBFi (100% AFFO)	-		0.1565		-100.0%
CBFIs con derecho a distribución	492.6		518.3		-5.0%
Dividend yield total anualizado al precio de cierre	-		7.7%		-7.7 p.p
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	38		42		-4
Hotel en remodelación *	-		-		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	39		43		-4
Ponderado de días efectivos por adquisiciones / ventas	100%		100%		0
Presencia (estados)	13		13		0
Cuartos en operación	6,391		6,785		-394
Cuartos en conversión de marca	-		-		0
Cuartos en ampliación	-		-		0
Total de cuartos	6,391		6,785		-394

Nota Importante

Los resultados atípicos de este reporte trimestral muestran el efecto adverso de una paulatina disminución de la ocupación hotelera a lo largo del 1T20 con una caída pronunciada ya en el mes de marzo, que concluyó con el cierre de la operación temporal de 24 hoteles del portafolio, la mayoría de ellos a partir del 6 de abril de 2020 derivado de la declaración de pandemia del COVID-19. El criterio de evaluación para determinar el cierre de estas 24 propiedades fue su nivel de ocupación antes de la declaración de pandemia y su contribución al NOI de Fibra Inn en los últimos 12 meses. Para mayor información sobre las medidas adoptadas por Fibra Inn para contrarrestar los efectos de la pandemia del COVID-19, favor de referirse al comunicado emitido a la BMV el 16 de abril de 2020, el cual puede ser consultado en www.fibrainn.mx

La mezcla de ventas al cierre del 1T20 se compone de 38 hoteles en operación: 7 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	1T20	%	1T19	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	32.0	9.0%	55.2	11.5%
Servicio Selecto	185.7	52.0%	248.9	51.8%
Servicio Completo	131.9	36.9%	164.8	34.3%
Estancia Prolongada	7.4	2.1%	11.2	2.3%
Total	357.0	100.0%	480.1	100.0%



Los ingresos totales en el 1T20 fueron de Ps. 357.0 millones y mostraron un decremento del 25.6% o Ps. 123.0 millones comparado con el 1T19. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 339.8 millones o 95.2% son ingresos por hospedaje de las propiedades en operación, que equivalen a una disminución de 25.6% vs. el 1T19. Esta disminución provino principalmente de un menor ingreso por hospedaje en ventas mismas tiendas de -21.8% que proviene en su totalidad de una caída en la ocupación de 12.1 puntos porcentuales (pp) por el inicio de los efectos de la pandemia del COVID-19. Los mercados más afectados han sido el Bajío y Coahuila. El norte del país se ha desacelerado pero ha mantenido un mejor dinamismo que el resto del país.
- Ps. 17.3 millones o 4.8% son ingresos derivados del 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 una disminución del 27.1% comparados con los Ps. 6.4 millones del 1T19.

Durante el 1T20, el total de gastos de operación fue de Ps. 286.7 millones; es decir 10.4% menos ó Ps. 33.3 millones menos que los Ps. 320.0 millones del 1T19. Sin embargo, como porcentaje de los ingresos, representaron 80.3%; es decir, 13.6 puntos porcentuales comparados con el 66.7% del 1T19. Esta contención de los gastos se debió a:



- Una disminución de Ps. 11.4 millones de pesos en gastos de hospedaje para un total de Ps. 114.2 millones y que representa un 9.1% menos, derivado de menores ingresos de hospedaje.
- Un decremento de Ps. 7.2 millones en administración, que representó el 8.8% menos que el 1T19 debido a que se pagan menos honorarios al operador hotelero por la reducción en ingresos y la desinversión de propiedades no estratégicas.
- Una disminución de Ps. 7.5 millones o 23.4% de menores regalías puesto que éstas van en función del ingreso hotelero, además de la desinversión de hoteles.
- Una disminución de Ps. 3.5 millones en el costo de energéticos o 11.4% menos que el 1T19 por menor ocupación.
- Una disminución de Ps. 2.2 millones de pesos o 9.7% menos en gastos de ventas, también derivado de menores ingresos de hospedaje. Este gasto representó Ps. 21.0 millones.
- Y decrementos mínimos en mantenimiento, seguros y prediales con disminuciones de Ps. 1.0 millón, Ps. 0.4 millones y Ps. 0.1 millones, respectivamente.

Durante el 1T20, el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, registró Ps. 70.3 millones, el cual representa un decremento de 56.1% comparado con los Ps. 160.1 millones del 1T19. El margen NOI Hotelero fue de 19.7%, lo que representa una disminución de 13.6 pp comparado con el 33.3% alcanzado durante el 1T19.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 1T20 se registró un ingreso de Ps. 2.8 millones correspondiente a la gestión de desarrollo del JW Marriott Monterrey Valle. Se presenta un gasto de Ps. 3.9 millones en su mayoría relativo a la nómina de ejecutivos asignados al equipo de fábrica de hoteles, así como otros gastos relacionados con la operación de la Fábrica de Hoteles, cuando en el 1T19 tuvo un gasto de Ps. 4.0 millones, es decir, mostró una ligera disminución del 2.0% vs. el año anterior.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI Total) durante el 1T20 fue de Ps. 69.2 millones, que representa un decremento de 58.5% vs. los Ps. 166.6 millones del 1T19. El margen NOI Total fue de 19.2% vs. el 34.0% del 1T19.

Los ingresos no operativos de la Fibra fueron Ps. 9.9 millones para el 1T20, que representaron un incremento de Ps. 44.9 millones o 128.3% más que el año anterior, estos ingresos como porcentaje de los ingresos fueron equivalentes a 2.8% vs el 7.3% en gastos registrado el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se debe principalmente a:

- Un incremento de Ps. 39.4 millones en otros ingresos para registrar Ps. 39.6 millones provenientes del ingreso del “*key money*” de Marriott International, Inc. por seleccionar la franquicia de la marca Westin, así como de parte del operador hotelero por otorgarle la operación.
- Un decremento de Ps. 2.9 millones en los gastos de adquisición y organización o 43.9% menos que el año anterior, equivalentes a Ps. 3.7 millones, ya que el año pasado hubo un mayor número de actualización de licencias en las propiedades.
- Un decremento de Ps. 5.9 millones en los gastos corporativos de administración o 24.9% de disminución registrando Ps. 17.9 millones, los cuales refieren principalmente a una menor plantilla de personal en las oficinas corporativas.



- Un incremento de Ps. 3.3 millones más que el año anterior en el Capex de mantenimiento que resultó en Ps. 8.0 millones, derivado de un mayor gasto por este concepto en algunas propiedades.

Se registra un EBITDA de Ps. 79.1 millones en el 1T20, que representa una disminución de 39.9% comparado con Ps. 131.7 millones del 1T19. El margen de EBITDA fue de 22.2%, 5.2 pp por debajo del 27.4% del 1T19.

El EBITDA Ajustado de Ps. 90.9 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como los gastos de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 36.5% comparado con los Ps. 143.0 millones del 1T19. El margen del EBITDA Ajustado fue de 25.5%, el cual muestra un decremento de 4.3 pp comparado con el margen de 29.8% del 1T19.

Durante el período se registra:

- Una disminución de Ps. 17.3 millones en la depreciación de activo fijo, que representó el 19.6% de decremento comparada con el 1T19, debido a una menor base de activos por depreciar como resultado de la venta de cinco propiedades. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- Un incremento de la utilidad contable por la baja de activos fijos, registrando este 1T20 una utilidad por Ps. 13.6 millones, comparada con la pérdida de Ps. 0.8 millones del 1T19, que corresponde al efecto de la clasificación de los activos disponibles para la venta, de acuerdo con la norma IFRS 5.
- Se concluye con la provisión a la compensación por la terminación de los servicios de asesoría en este 1T20, la cual fue de Ps. 7.9 millones el 1T19.
- Se mantiene constante la estimación de deterioro de los activos financieros, al registrar Ps. 1.4 millones comparada con Ps. 1.1 millones en el 1T19 y que refleja la adopción de la nueva norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en el balance general.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 20.4 millones, que representa un decremento de 39.3% o Ps. 13.2 millones menos que el 1T19 cuando se registraron Ps. 33.7 millones de pérdida.

- Fibra Inn tuvo menores ingresos por intereses, totalizando Ps. 8.1 millones o 39.5% de decremento, comparado con los Ps. 13.5 millones del 1T19. Esta disminución se debe a un 11.5% menos de recursos en efectivo invertidos en la tesorería por haber sido utilizados para inversiones en hoteles.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 78.1 millones en este 1T20, comparados con los gastos de Ps. 57.7 millones del 1T19. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,164.8 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), así como a las líneas de crédito dispuestas al inicio del periodo y liquidadas en febrero para financiamiento a largo plazo de Ps. 200.0 millones con BBVA y de corto plazo de Ps. 200.0 millones con Actinver. Durante el periodo el 17% de los



ingresos y gastos financieros se capitalizó en las inversiones que se encuentran actualmente en proceso, conforme a IFRS 23; en el 1T19 se capitalizó el 30%.

- Se tuvo una ganancia cambiaria por Ps. 18.4 millones, comparados con la pérdida de Ps. 0.9 millones del 1T19, ya que la tesorería decidió adquirir dólares para pagos futuros de regalías e inversiones en hoteles, los cuales se adquirieron a un tipo de cambio competitivo.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 51.5 millones en el 1T20, Ps. 6.4 millones más que el gasto de Ps. 45.1 millones en el 1T19.

La pérdida neta en el 1T20 fue de Ps. 31.1 millones, que representa Ps. 20.0 millones más que la pérdida de Ps. 11.5 millones en el 1T19.

Se registra una participación no controladora de Ps. 1.0 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles. Por lo que la participación controladora es una pérdida de Ps. 32.0 millones que representa un margen negativo del 9.0% para este 1T20.

El FFO en el 1T20 fue de Ps. 39.3 millones que representó un decremento del 59.8% comparado con los Ps. 97.9 millones del 1T19. El margen FFO fue de 11.0% en 1T20 vs. 20.4% del 1T19. El FFO Ajustado en el 1T20 fue de Ps. 26.8 millones que representó un decremento de 66.9%.

Conciliación del FFO y AFFO			
	1T20	1T19	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	39.3	97.9	-59.8%
(-) Capex de mantenimiento	12.5	16.8	-25.6%
FFO Ajustado	26.8	81.1	-66.9%
FFO por CBFi	0.0799	0.1889	-57.7%
FFO Ajustado por CBFi	0.0545	0.1565	-65.2%

*Cálculos por CBFi en base a 492,615,026 títulos para 1T20 y 518,335,643 títulos para 1T19, que son los CBFis con derecho a distribución.

Distribución a Tenedores

Recompra y Cancelación de CBFis				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFis en circulación	Disminución de CBFis en circulación
Al cierre del 2T19	13,517,728	2.6%	528,811,458	
Recompra Jul-Sep 2019	17,473,542			
CBFis Cancelados	-			
Al cierre 3T19	30,991,270	5.9%	528,811,458	0.0%
Recompra Oct-Dic 2019	4,288,760			
CBFis cancelados	10,475,815			
Al cierre 4T19	24,804,215	4.8%	518,335,643	-2.0%
Recompra Ene-Mar 2020	916,402			
CBFis cancelados	20,515,455			
Al cierre 1T20	5,205,162	1.0%	497,820,188	-5.9%



Fibra Inn disminuyó su número de CBFIs en circulación en 5.9%, a través de la cancelación de 20,515,455 CBFIs el 17 de enero 2020. El total de certificados recomprados al 31 de marzo de 2020 fueron 916,402 CBFIs. A la fecha, el saldo del fondo de recompra es de 5,205,162 certificados.

	Posición de CBFIs			Total CBFIs
	Emitidos y Suscritos al 31 de marzo de 2020	%	Emitidos y No Suscritos	
Cancelados en el periodo	20,515,455			
Fondo de Recompra	5,205,162	1.0%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.6%		
Público Inversionista	424,920,871	85.4%		
Total en Circulación	497,820,188	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	492,615,026			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			14,000,000	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		869,763,126	
Total CBFIs	497,820,188		869,763,126	1,367,583,314

Debido a los resultados del 1T20 derivados del inicio de la pandemia del COVID-19, así como la prioridad de preservar la liquidez del Fideicomiso, el Comité Técnico aprobó la cancelación del pago de la distribución para este 1T20 en su sesión del 19 de mayo de 2020, la cual hubiera sido de Ps. 26.8 millones, correspondiente al 100% del AFFO o Ps. 0.0545 por CBFI.

	Distribución a Tenedores			
	1T20		1T19	
	por CBFI Ps. \$	Total (Ps. millones)	por CBFI Ps. \$	Total (Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	-	-	0.1565	81.1
Distribución en efectivo	-	-	0.1565	81.1

*Cálculo por CBFI en base a 518,335,643 títulos para 1T19, que son los CBFIs con derecho a distribución.

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 2020 dicha reserva sumaba Ps. 11.9 millones contra Ps. 16.6 millones al 31 de diciembre de 2019. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 17.2 millones durante el 1T20, de los cuales Ps. 8.0 millones se reportan en el estado de resultados.



Balance General

Al 31 de marzo de 2020 Fibra Inn tenía Ps. 498.7 millones de efectivo. La disminución de efectivo de Ps. 65 millones o 11.5% comparada al 31 de diciembre de 2019 obedece a que se utilizaron dichos recursos para finiquitar la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle y para dar continuidad a la construcción del JW Marriott Monterrey Valle. Así mismo, se destinaron Ps. 400 millones obtenidos de la venta de los hoteles Wyndham Garden León y Aloft Guadalajara al pago total del saldo dispuesto de las líneas de crédito con BBVA y Actinver.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 225.5 millones al cierre de marzo de 2020, comparado con los Ps. 194.7 millones al cierre de diciembre de 2019. Este incremento se debe al IVA pagado por los avances de obra del hotel JW Marriott Monterrey Valle y al finiquito de la adquisición del The Westin Monterrey Valle. Se continúa con el trámite de devolución por Ps. 221.1 millones con el SAT, trámites que se iniciaron durante el 4T19.

La cuenta de clientes registra Ps. 121.7 millones un incremento de 63.3% vs el registrado al final del 4T19; ya que incluye el ingreso pendiente por recuperar correspondiente al *key money* que pagará Marriott International, Inc. y el operador hotelero por un monto total de Ps. 43.2 millones. Los pagos anticipados son por Ps. 30.2 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas.

En el pasivo circulante, se presenta la cuenta de proveedores con Ps. 143.8 millones, un incremento de 59.3% vs el monto del 4T19, debido a una mayor cautela en el manejo del flujo de efectivo con el pago a proveedores.

Durante el trimestre se liquidó la deuda bancaria de corto plazo por Ps. 200 millones, correspondiente a la línea de crédito con Actinver, dichos recursos se utilizaron para terminar la adquisición del hotel The Westin Monterrey Valle. Se registran intereses por pagar por Ps. 57.1 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN 18, ya que se pagan semestralmente; el próximo pago será el 12 de agosto 2020.

En el largo plazo, al 31 de marzo de 2020 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,164.8 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

En cuanto a la deuda bancaria de largo plazo, el 25 de febrero de 2020 se liquidaron Ps. 200 millones del crédito de cuenta corriente con BBVA. Y posteriormente, durante el 1T20 se firmó y se realizaron las primeras tres disposiciones del crédito de largo plazo contratado con BBVA para concluir la construcción del JW Marriott Monterrey Valle (saldo al cierre del 1T20 de Ps. 329.5 millones, cubierto con swaps de tasa al 100%), así como de una línea para financiar el pago de IVA (saldo al cierre del 1T20 de Ps. 85.1 millones). Así, la cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 1T20 con un saldo de Ps. 414.6 millones.

Las agencias calificadoras de deuda realizaron una revisión a la calificación de la deuda de Fibra Inn derivado del efecto de la pandemia del COVID-19. Fitch Ratings la modificó de AA-



(mex) a A+(mex) y HR Ratings de HR AA+ a AA-, ambas con perspectiva negativa, considerando que el sector hotelero es uno de los más afectados.

Al 31 de marzo de 2020 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 88.5% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 9.1% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 2.4% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.40%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.92%, 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 9.69%.

El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle y en el cual Fibra Inn participa en un 50% en el esquema de la Fábrica de Hoteles, firmó dos contratos de crédito de largo plazo con BBVA Bancomer para financiar la construcción a nivel proyecto, como sigue:

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

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, se registran en el balance Ps. 24.8 millones correspondiente a la valuación de dichos instrumentos financieros derivados.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 al 31 de marzo de 2020 se presenta como sigue:

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 31 de marzo de 2020
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	30.7%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.2
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.7
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	305%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	3.5%

Fibra Inn presenta 30.7% de endeudamiento al 31 de marzo de 2020. 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 2020



fue de 2.2 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.

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 2020
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	414.6
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	11,767.2
Índice de Endeudamiento	30.7%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	498.7
Iva por Recuperar	225.5
Utilidad Operativa	639.3
Líneas de Crédito	637.4
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>2,000.8</i>
Amortización de Intereses	532.6
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	80.0
Gastos de Desarrollo	278.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>890.6</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.2 veces

Eventos Relevantes del 1T20

1. Fibra Inn anunció la marca W Hotels para su desarrollo en Playa del Carmen

Fibra Inn informó el 8 de enero de 2020 un contrato de operación hotelera y una licencia de uso de marca con Marriott International, Inc. para desarrollar un hotel con la marca W Hotels. Se estima que el hotel contará con 218 habitaciones.

2. Fibra Inn liquidó Ps. 200 millones de la línea de crédito con Actinver

El 8 de enero de 2020 y el 17 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó la totalidad de Ps. 200 millones relacionados con el crédito en cuenta corriente con Actinver. Estos recursos se utilizaron para el hotel The Westin Monterrey Valle.



- 3. El Fideicomiso CIB/3097 firmó la apertura de un contrato con BBVA para una línea de crédito a nivel proyecto de hasta Ps. 140 millones para financiar el IVA de la construcción del hotel JW Marriott Monterrey Valle.**
El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097, donde Fibra Inn participa en un 50% mediante el modelo de la Fábrica de Hoteles, firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con BBVA Bancomer por Ps. 140 millones cuyo destino será el financiamiento del IVA de la construcción del hotel JW Marriott Monterrey Valle. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de TIIE a 91 días más 240 puntos base.
- 4. El Fideicomiso CIB/3097 firmó la apertura de un contrato con BBVA para una línea de crédito a nivel proyecto de hasta Ps. 612 millones para financiar la etapa final de construcción y equipamiento del hotel JW Marriott Monterrey Valle.**
El 14 de enero de 2020, el Fideicomiso CIB/3097, donde Fibra Inn participa en un 50% mediante el modelo de la Fábrica de Hoteles, firmó un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con BBVA Bancomer por hasta Ps. 612 millones cuyo destino será la etapa final de la construcción y equipamiento del hotel JW Marriott Monterrey Valle. La vigencia del contrato es de 10 años. La tasa de interés pactada es de TIIE a 28 días más 285 puntos base. En este mismo acto, el Fideicomiso CIB/3097 se obliga a que en el ejercicio 2021 realizará los actos jurídicos necesarios para convertir Ps. 280 millones a dólares a un tipo de cambio de Ps. 19.84, al realizar dicha conversión la deuda devengará intereses a una tasa libor más 300 puntos base.
- 5. Cancelación de CBFIs**
Fibra Inn concluyó el trámite de cancelación de 20,515,455 CBFIs el 17 de enero de 2020, equivalentes a Ps. 166.6 millones tomando en cuenta un precio de Ps. 8.12 por CBFi al momento de la fecha de liquidación. Estos fueron adquiridos por el fondo de recompra desde el 1 de julio al 30 de septiembre de 2019.
- 6. Fibra Inn anunció la ratificación del despacho de auditoría interna**
Fibra Inn informó el 11 de febrero de 2020 que ha designado a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para que emita una opinión sobre los estados de situación financiera consolidados de la Compañía y su subsidiaria al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- 7. El Fideicomiso CIB/3096 canceló la reserva de dominio y pactó un descuento sobre el precio final del hotel The Westin Monterrey Valle**
El día 13 de febrero de 2020 el Fideicomiso CIB/3096, donde Fibra Inn tiene una participación del 50% mediante el modelo de la Fábrica de Hoteles, llevó a cabo la cancelación de reserva de dominio. Además, se acordó un descuento al precio final del hotel de Ps. 8.0 millones, por lo que el Fideicomiso CIB/3096 pagó un total de Ps. 62.0 millones más IVA para liquidar su adquisición. Asimismo, se constituyó otro fideicomiso de pago o “escrow” destinado para un pago adicional por Ps. 40 millones, que será liberado al vendedor en el momento en que cumpla con los detalles finales relativos a la construcción y entrega del hotel. El precio final del hotel asciende a Ps. 732 millones. La operación de compra incluye el inmueble, los permisos de operación de un hotel y todo el equipamiento necesario para operar.
- 8. Fibra Inn anunció la venta de los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León**
Fibra Inn informó el 18 de febrero de 2020 que recibió pagos de Ps. 258.0 millones más IVA y Ps. 140.0 millones más IVA, respectivamente, con lo cual completó la venta de ambas propiedades el 14 de febrero y 11 de febrero de 2020. Los recursos se destinaron en su totalidad al pago del saldo dispuesto de las líneas de crédito con BBVA y Actinver.



9. Fibra Inn anunció la apertura del *The Westin Monterrey Valle*

Fibra Inn informó el 20 de febrero de 2020 sobre la apertura de esta propiedad, lo que significó una inversión de Ps. 740 millones que realizó en coinversión con un inversionista institucional a través de su modelo de Fábrica de Hoteles. El hotel cuenta con una ubicación privilegiada en San Pedro Garza García. Su inicio de operaciones genera alrededor de 160 empleos directos y tiene 174 habitaciones.

10. Fibra Inn liquidó Ps. 200 millones de la línea de crédito con BBVA

El 25 de febrero de 2020, Fibra Inn liquidó la totalidad de Ps. 200 millones relacionados con el crédito en cuenta corriente BBVA. Estos recursos se utilizaron para los gastos relacionados con la adquisición del *The Westin Monterrey Valle*.

Eventos Relevantes posteriores al cierre del 1T20

1. Asamblea Anual de Tenedores de FINN13.

El 31 de marzo de 2020, se publicó la convocatoria correspondiente donde se propondrá la aprobación de los temas anuales correspondientes al ejercicio de 2019. Derivado de los efectos del COVID-19, la CNBV otorgó facilidades a las emisoras para ampliar el plazo máximo para celebrar sus asambleas anuales, por lo que Fibra Inn llevará a cabo su Asamblea Anual el martes 30 de junio 2020.

2. Medidas para Contrarrestar los Efectos del COVID-19

El 16 de abril de 2020, se publicaron las medidas que tomará Fibra Inn ante la pandemia; la cual puede ser consultada en https://www.fibrainn.mx/assets/docs/04-16-20-covid-19-spa-vf_5e98e018b0ab4.pdf

3. Asambleas Extraordinarias Tenedores de FINN13 y FINN18

- El 7 de mayo de 2020, se publicaron las convocatorias correspondientes donde se propondrá:
- La sustitución del Fiduciario actual Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ya que llevarán a cabo una transacción donde se convertirán en una misma entidad.
 - La sustitución del actual Representante Común por Masari, Casa de Bolsa S.A., ya que el fiduciario y el representante común no pueden ser la misma institución.



Portafolio de Hoteles al 1T20

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150
3	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143
4	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Edo. Mex	129
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186
				931
Hoteles de Servicio Selecto				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Edo Mex	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199
11	Holiday Inn Express	Toluca	Edo Mex	127
12	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182
13	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180
14	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152
15	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180
16	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Quintana Roo	196
17	Wyndham Garden	Monterrey	Nuevo León	85
18	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Jalisco	180
				3,240
Hoteles de Servicio Completo				
1	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198
2	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Guanajuato	155
4	Marriott	Puebla	Puebla	296
5	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214
6	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115
8	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Chihuahua	196
12	The Westin	Monterrey	Nuevo León	174
				2,103
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117
Portafolio total al 31 de marzo de 2020				6,391



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 63.1 millones, cifra 13.6% inferior a la registrada en el 1T19.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
	1T20	%	1T19	%
(Ps. millones)				
Ingresos	63.1	100.0%	73.0	100.0%
Costo de Ventas	43.8	69.4%	44.3	60.7%
Utilidad Bruta	19.3	30.6%	28.8	39.5%
Gastos de Operación	3.7	5.9%	4.2	5.8%
NOI	15.6	24.7%	24.6	33.7%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	15.2	24.1%	20.9	28.6%
Otros Gastos Indirectos	1.5	2.3%	2.6	3.6%
EBITDA	- 1.2	-1.9%	1.0	1.4%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	- 1.2	-1.9%	1.0	1.4%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	1T20	1T19	%
Número de hoteles *	38	42	
Ingresos por hospedaje	339.8	456.4	-25.5%
Ocupación	45.5%	58.1%	-12.6 pp
Tarifa	1,292.1	1,294.3	-0.2%
RevPar	587.9	752.2	-21.8%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(37 Hoteles)	1T20	1T19	Variación
Ingresos por hospedaje	328.6	420.4	-21.8%
Ocupación	45.8%	57.9%	-12.1 pp
Tarifa	1,280.9	1,306.8	-2.0%
RevPAR	586.4	756.5	-22.5%



El cálculo de ventas mismas tiendas toma en cuenta los 37 hoteles que formaron parte del portafolio de Fibra Inn por lo menos la mitad del trimestre. En este caso:

- Se excluye el hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán
- Se excluye el hotel City Express Chihuahua vendido el 22 de julio de 2019.
- Se excluye el hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico, el cual se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- Se excluye el hotel Tecnológico Norte, pues su venta se concretó el 10 de octubre de 2019.
- Se excluyen los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max, ventas que se realizaron el 18 de febrero de 2020.
- No se considera el hotel The Westin Monterrey Valle.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 38 propiedades con 6,391 cuartos al 31 de marzo de 2020 y participa con una inversión minoritaria en 3 propiedades en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 676 cuartos.

Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T20			1T19			
Servicio Limitado	35.9%	981.9	352.8	44.8%	1,003.4	449.4	-21.5%
Servicio Selecto	48.4%	1,271.2	614.8	61.2%	1,302.5	796.7	-22.8%
Servicio Completo	46.0%	1,404.1	646.5	58.0%	1,415.6	820.5	-21.2%
Estancia Prolongada	49.7%	1,375.2	683.8	70.8%	1,489.9	1,055.2	-35.2%
Total	45.8%	1,280.9	586.4	57.9%	1,306.8	756.5	-22.5%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T20			1T19			
Norte	50.6%	1,275.7	645.9	52.7%	1,306.3	687.9	-6.1%
Noreste	53.6%	1,416.0	758.9	69.1%	1,424.7	984.1	-22.9%
Centro y Sur	36.5%	1,107.6	404.6	49.7%	1,152.1	572.3	-29.3%
Oeste	45.1%	1,297.1	584.4	63.0%	1,341.3	844.7	-30.8%
Total	45.8%	1,280.9	586.4	57.9%	1,306.8	756.5	-22.5%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T20			1T19			
IHG Intercontinental Hotels Group	53.8%	1,355.3	729.0	63.6%	1,368.3	870.4	-16.2%
Wyndham Hotel Group	38.9%	986.2	383.6	50.8%	1,054.3	535.3	-28.3%
Hilton Worldwide	46.9%	1,221.9	573.0	59.1%	1,218.4	720.0	-20.4%
Marriott International	35.0%	1,552.4	543.9	52.6%	1,580.0	830.4	-34.5%
Marcas Locales	39.7%	1,113.6	442.2	52.1%	1,181.6	615.5	-28.2%
Total	45.8%	1,280.9	586.4	57.9%	1,306.8	756.5	-22.5%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1295	20%	29%
Noreste	12	2126	33%	57%
Noroeste	0	0	0%	0%
Centro y Sur	13	2288	36%	6%
Oeste	4	682	11%	9%
TOTAL	38	6391	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	15%	0%
Servicio Selecto	18	3240	51%	60%
Servicio Completo	12	2103	33%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	38	6391	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6241	98%	97%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	38	6391	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" y su ADR cotiza como "DFBRY" en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos.

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 No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados
Al 31 de Marzo de 2020 y 31 de Diciembre 2019
Miles de pesos

	Al 31 de Marzo de 2020	%	Al 31 de Diciembre de 2019	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	498,703	4.2%	563,639	4.8%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	121,700	1.0%	74,543	0.6%
Pagos anticipados	30,258	0.3%	17,977	0.2%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	20,949	0.2%	21,594	0.2%
Activos disponibles para la venta	653	0.0%	357,189	3.0%
Impuesto al valor agregado por recuperar	225,464	1.9%	194,668	1.6%
Impuestos por recuperar y otros	4,558	0.0%	5,726	0.0%
<i>Total del activo circulante</i>	902,285	7.7%	1,235,336	10.4%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,610,068	90.2%	10,371,905	87.5%
Activo por derecho de uso	1,939	0.0%	2,400	0.0%
Activos intangibles y otros activos	85,746	0.7%	80,404	0.7%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	91,118	0.8%	93,318	0.8%
Anticipos para compra de propiedades	76,036	0.6%	74,339	0.6%
<i>Total del activo no circulante</i>	10,864,907	92.3%	10,622,366	89.6%
Total del activo	11,767,192	100.0%	11,857,702	100.0%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	143,766	3.5%	90,252	2.2%
Acreedores diversos	23,727	0.6%	77,437	1.9%
Pasivo por arrendamiento CP	1,223	0.0%	1,446	0.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	140,637	3.5%	144,402	3.5%
Deuda Bancaria	-	0.0%	200,000	4.8%
Intereses por pagar	57,150	1.4%	136,062	3.3%
Anticipos de clientes	7,603	0.2%	6,312	0.2%
Impuestos por pagar	17,140	0.4%	35,908	0.9%
<i>Total del pasivo circulante</i>	391,246	9.6%	691,819	16.8%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,164,763	77.8%	3,163,650	76.7%
Deuda Bancaria	414,610	10.2%	197,985	4.8%
Intereses por pagar LP	63,659	1.6%	63,659	1.5%
Pasivo por arrendamiento LP	822	0.0%	1,054	0.0%
Compensación a ejecutivos basada en instrumen	5,978	0.1%	5,978	0.1%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	804	0.0%	804	0.0%
Instrumentos financieros derivados	24,811	0.6%	-	0.0%
Beneficios a los empleados	260	0.0%	260	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	3,675,707	90.4%	3,433,390	83.2%
Total del pasivo	4,066,953	100.0%	4,125,209	100.0%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,941,414	77.2%	6,171,563	79.8%
Superávit por revaluación de propiedades	2,088,502	27.1%	2,088,502	27.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumento:	(12,406)	-0.2%	-	0.0%
Reserva para recompra de CBFIs	70,919	0.9%	78,213	1.0%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	131,440	1.7%	129,296	1.7%
Resultados acumulados	(1,339,490)	-17.4%	(1,474,043)	-19.1%
<i>Total del patrimonio participación controlada</i>	6,880,379	89.4%	6,993,531	90.4%
Participación No controladora	819,860	10.6%	738,962	9.6%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,700,239	100.0%	7,732,493	100.0%



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y Subsidiaria)

Estados de Resultados y de Utilidad Integral Consolidados Condensados - No Auditados
Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2020 y 2019 y acumulado al 31 de marzo del 2020 y 2019

	1T20	%	1T19	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	339,765	95.2%	456,401	95.1%	(116,636)	(25.56)
Arrendamiento de inmuebles	17,260	4.8%	23,682	4.9%	(6,422)	(27.12)
Total de ingresos	357,025	100.0%	480,083	100.0%	(123,058)	(25.63)
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	114,228	32.0%	125,624	26.2%	(11,396)	(9.07)
Administración	75,474	21.1%	82,718	17.2%	(7,244)	(8.76)
Mantenimiento	19,655	5.5%	20,605	4.3%	(950)	(4.61)
Energéticos	27,062	7.6%	30,538	6.4%	(3,476)	(11.38)
Regalías	24,437	6.8%	31,919	6.6%	(7,482)	(23.44)
Publicidad y promoción	20,998	5.9%	23,246	4.8%	(2,248)	(9.67)
Fabrica de hoteles	2,409	0.7%	3,291	0.7%	(882)	(26.80)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	284,263	79.6%	317,941	66.2%	(33,678)	(10.59)
Margen bruto	72,762	20.4%	162,142	33.8%	(89,380)	(55.12)
Otros costos y gastos:						
Prediales	3,557	1.0%	3,657	0.8%	(100)	(2.73)
Seguros	1,297	0.4%	1,674	0.3%	(377)	(22.52)
Gastos corporativos de administración	17,921	5.0%	23,868	5.0%	(5,947)	(24.92)
Gastos de adquisición y organización	3,743	1.0%	6,673	1.4%	(2,930)	(43.91)
Otros gastos	(39,602)	-11.1%	(262)	-0.1%	(39,340)	15,042.79
Capex de mantenimiento	8,027	2.2%	4,702	1.0%	3,325	70.71
Estimación de deterioro de activos financieros	1,385	0.4%	1,099	0.2%	286	25.98
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	-	0.0%	7,897	1.6%	(7,897)	(100.00)
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activo fijo	(13,593)	-3.8%	797	0.2%	(14,390)	(1,804.74)
Depreciación de activo fijo	69,580	19.5%	78,630	16.4%	(9,050)	(11.51)
Total de otros costos y gastos	52,315	14.7%	128,737	26.8%	(76,422)	(59.36)
(Pérdida) utilidad de Operación	20,447	5.7%	33,405	7.0%	(12,958)	(38.79)
Ingresos por intereses	(8,162)	-2.3%	(13,494)	-2.8%	5,332	(39.51)
Gastos por intereses	78,142	21.9%	57,475	12.0%	20,667	35.96
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(18,424)	-5.2%	869	0.2%	(19,293)	(2,219.11)
Pérdida Neta	(31,110)	-8.7%	(11,446)	-2.4%	(19,664)	171.79
Participación No controladora	922	0.3%	(210)	0.0%	1,132	(539.05)
Participación Controladora	(32,032)	-9.0%	(11,656)	-2.4%	(20,376)	174.80
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:						
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(24,812)	-6.9%	(3,550)	-0.7%	(21,262)	598.93
Pérdida integral	(55,922)	-15.7%	(14,994)	-3.1%	(40,928)	272.96
Participación No controladora del Resultado Integral	(12,406)	-3.5%	-	0.0%	(12,406)	
Participación Controladora del Resultado Integral	(44,438)	-12.4%	(14,784)	-3.1%	(29,654)	200.58



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados de Resultados y de Utilidad Integral Consolidados Condensados - No Auditados
Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2020 y 2019 y acumulado al 31 de marzo del 2020 y 2019
Miles de pesos

	1T20	%	1T19	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	339,765	95.2	456,401	95.1	(116,636)	(25.6)
Arrendamiento de inmuebles	17,260	4.8	23,682	4.9	(6,422)	(27.1)
Total de ingresos	357,025	100.0	480,083	100.0	(123,058)	(25.6)
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	114,228	32.0	125,624	26.2	(11,396)	(9.1)
Administración	75,474	21.1	82,718	17.2	(7,244)	(8.8)
Mantenimiento	19,655	5.5	20,605	4.3	(950)	(4.6)
Energéticos	27,062	7.6	30,538	6.4	(3,476)	(11.4)
Regalías	24,437	6.8	31,919	6.6	(7,482)	(23.4)
Publicidad y promoción	20,998	5.9	23,246	4.8	(2,248)	(9.7)
Prediales	3,557	1.0	3,657	0.8	(100)	(2.7)
Seguros	1,297	0.4	1,674	0.3	(377)	(22.5)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	286,708	80.3	319,981	66.7	(33,273)	(10.4)
NOI Hotelero	70,317	19.7	160,102	33.3	(89,785)	(56.1)
OTROS NEGOCIOS:						
INGRESOS:						
Fabrica de hoteles	2,821	100.0	10,556	100.0	(7,735)	(73.3)
COSTOS:						
Fábrica de hoteles	3,927	139.2	4,008	38.0	(81)	(2.0)
NOI otros negocios	(1,106)	(39.2)	6,549	62.0	(7,655)	(116.9)
NOI Total	69,211	19.2	166,651	34.0	(97,440)	(58.5)
Otros costos y gastos:						
Gastos corporativos de administración	17,921	5.0	23,868	5.0	(5,947)	(24.9)
Gastos de adquisición y organización	3,743	1.0	6,673	1.4	(2,930)	(43.9)
Otros gastos	(39,602)	(11.1)	(262)	(0.1)	(39,340)	15,042.8
Capex de mantenimiento	8,027	2.2	4,702	1.0	3,325	70.7
	(9,911)	(2.8)	34,982	7.3	(44,893)	(128.3)
EBITDA	79,122	22.2	131,669	27.4	(52,547)	(39.9)
Mas: Gastos de adquisición y organización y Capex de mantenimiento	11,770	3.3	11,375	2.4	395	3.5
EBITDA ajustado	90,892	25.5	143,044	29.8	(52,152)	(36.5)
Estimación de deterioro de activos financieros	1,385	0.4	1,099	0.2	286	26.0
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	-	-	7,897	1.6	(7,897)	(100.0)
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(13,593)	(3.8)	797	0.2	(14,390)	(1,804.7)
Depreciación de activo fijo	70,883	19.9	88,211	18.4	(17,328)	(19.6)
Total de otros costos y gastos	58,675	16.4	98,005	20.4	(39,330)	(40.1)
(Pérdida) utilidad de Operación	20,447	5.7	33,664	7.0	(13,217)	(39.3)
Ingresos por intereses	(8,162)	(2.3)	(13,494)	(2.8)	5,332	(39.5)
Gastos por intereses	78,142	21.9	57,734	12.0	20,408	35.3
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(18,424)	(5.2)	869	0.2	(19,293)	(2,219.1)
Pérdida Neta	(31,110)	(8.7)	(11,446)	(2.4)	(19,664)	171.8
Participación No controladora	922	0.3	(210)	(0.0)	1,132	(539.0)
Participación Controladora	(32,032)	(9.0)	(11,656)	(2.4)	(20,376)	174.8
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion						
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(24,812)	(6.9)	(3,550)	(0.7)	(21,262)	598.9
Pérdida integral	(55,922)	(15.7)	(14,994)	(3.1)	(40,928)	273.0
Participación No controladora del Resultado Integral	(12,406)	(3.5)	-	-	(12,406)	
Participación Controladora del Resultado	(44,438)	(12.4)	(14,784)	(3.1)	(29,654)	200.6
FFO	39,336	11.0	97,936	20.4	(58,599)	(59.8)



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No Auditados
Del 1 de enero al 31 de marzo del 2020 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019
0

	<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>
Al 31 de diciembre de 2018	6,415,569	80,844	142,958	2,659,260	8,601	(922,607)	8,384,625	225,239	8,609,864
Reembolso a tenedores de CBFIs	(244,006)						(244,006)		(244,006)
Aportaciones de nuevos socios							-	540,818	540,818
Cancelación de fondo de recompra			(129,193)			129,193	-		-
Reserva para la recompra de CBFIs			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		2,247					2,247		2,247
Recompra de CBFIs para pago basado en instrumentos de patrimonio		1,224					1,224		1,224
Recompra de CBFIs			(185,552)				(185,552)		(185,552)
Reserva para pago con CBFIs		44,981					44,981		44,981
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(41,204)		41,204	-		-
Otros						(12,070)	(12,070)		(12,070)
Resultado integral				(529,554)	(8,601)	(459,763)	(997,918)	(27,095)	(1,025,013)
Al 31 de diciembre de 2019	6,171,563	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,474,043)	6,993,531	738,962	7,732,493

	<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>
Al 31 de diciembre de 2019	6,171,563	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,474,043)	6,993,531	738,962	7,732,493
Reembolso a tenedores de CBFIs	(63,564)						(63,564)		(63,564)
Aportaciones de nuevos socios							-	92,382	92,382
Cancelación de fondo de recompra	(166,585)					166,585	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		2,144					2,144		2,144
Recompra de CBFIs para pago basado en instrumentos de patrimonio			(7,294)				(7,294)		(7,294)
Resultado integral					(12,406)	(32,032)	(44,438)	(11,484)	(55,922)
Al 31 de Marzo de 2020	5,941,414	131,440	70,919	2,088,502	(12,406)	(1,339,490)	6,880,379	819,860	7,700,239

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2020 y del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2019

(Miles de pesos)

	2020	2019
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos	(43,516)	(481,543)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	69,580	315,696
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(13,593)	37,100
Deterioro de terrenos y edificios	-	193,163
Estimación de deterioro de activos financieros	1,385	12,480
Amortización y cancelación de costos capitalizados	3,359	13,845
Intereses de deuda	74,783	256,262
Intereses ganados	(8,162)	(49,561)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	12,405	5,643
Reserva para pago de compensacion de salida AAP	-	64,259
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	4,781
	96,241	372,125
Cientes y otras cuentas por cobrar	(48,542)	(11,466)
Partes relacionadas	(920)	54,892
Pagos anticipados	(12,281)	(435)
Impuestos por recuperar	(29,628)	(153,359)
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,095	78,252
Impuestos por pagar	(18,768)	(11,134)
Beneficios a empleados	-	54
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	(12,803)	328,929
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(303,600)	(1,112,850)
Anticipo para compra de propiedades	-	(8,423)
Costos pagados por venta de propiedades	(27,802)	(30,324)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	398,205	234,000
Adquisición de activos intangibles	(9,183)	(30,111)
Otros activos	(1,812)	1,219
Intereses ganados	8,162	49,561
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	63,970	(896,928)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos recibidos, netos de costos de disposición	414,379	396,892
Liquidación de prestamos bancarios	(400,000)	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	6,791
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	-	1,277,152
Liquidación parcial y anticipada de CBFs	-	(1,000,000)
Comisiones bancarias e intereses pagados	(153,696)	(305,779)
Distribuciones a tenedores de certificados	(63,564)	(244,006)
Aportación de nuevos socios	92,382	540,818
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrir	2,144	3,471
Pago de rentas por derechos de uso de equipo de transporte	(455)	(2,519)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(7,294)	(185,552)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de	(116,104)	487,268
Flujo neto de efectivo del periodo	(64,937)	(80,731)
Efectivo al inicio del periodo	563,639	644,370
Efectivo al final del periodo	498,703	563,639