

Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2020

Monterrey, México, 27 de julio 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 Segundo Trimestre para el periodo terminado al 30 de junio de 2020 (2T20). 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 2T20:

- Fibra Inn es propietaria de 38 hoteles, 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.
- Fibra Inn mantuvo durante el trimestre 15 hoteles en operación. A la fecha, 9 de las 38 propiedades continúan cerradas, esperando la recuperación de mercado.
- Ingresos** fueron Ps. 15.1 millones en abril, Ps. 15.7 en mayo, Ps. 24.5 en junio, para un total de ingresos en el trimestre de Ps. 55.3 y estima cerrar con alrededor de Ps. 35 millones en julio.
- El **Cash Burn operativo** (eliminando gastos e ingresos extraordinarios) fue de Ps. 32.9 millones en abril, Ps. 33.8 millones en mayo, Ps. 17.5 millones en junio, para un total de Ps. 84.2 millones en el 2T20. La Compañía estima un **Cash Burn operativo** en julio cercano a los Ps. 10.0 millones y prevé alcanzar el equilibrio operativo a partir de agosto.
- NOI Total**¹: Ps. (86.9) millones; un decremento de 157.9% comparado con los Ps. 150.1 millones del 2T19.
- EBITDA Ajustado**²: registró Ps. (105.7) millones, un decremento de 180.5% comparado con los Ps. 131.3 millones del 2T19.
- AFFO**³: Ps. (186.8) millones; un decremento del 346.1% comparado con los Ps. 75.9 millones del 2T19; por lo que no habrá Distribución a Tenedores.

Fibra Inn 2T20	
Capital	
BMV: FINN13	
OTC: DFBRY	
2T20 Distribución por CBFÍ	0.0000
Distribución por CBFÍ (U12m)	0.1915
Dividend Yield (U12m)	3.7%
Precio por CBFÍ (30 Jun 2020):	5.20
CBFÍs recomprados:	5,424,062
CBFÍs con derecho a distribución:	492,396,126
Float:	85.3%
Valor de mercado (Ps. millones)	2,560.5
Activos Totales	11,582.1
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93%
	2 Feb 2028
Costo Deuda Prom Ponderado:	9.62%
LTV:	31.6%
Fitch:	A+(mex)
HR Ratings:	AA-
2T20 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,391
Ocupación (VT)	16.7%
Tarifa (VT) Ps.	1,174.8
RevPar (VT) Ps.	195.7
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: “Si bien el entorno en general para todos los sectores ha sido muy complejo, el sector hotelero es indiscutiblemente uno de los más afectados por el COVID-19. La Compañía está enfrentando los efectos de la pandemia con medidas estrictas de control de gasto tanto a nivel operativo como financiero; se realizó el cierre de 23 hoteles y la cancelación de las inversiones de capital en las propiedades. La generación negativa de efectivo (“Cash Burn”) fue de Ps. 84.2 millones en el 2T20, acentuada en los meses de abril y mayo, mostrando ya una recuperación en junio. Se tiene la expectativa de llegar al punto de equilibrio operativo en el 3T20. La Compañía concluye el trimestre con un nivel de caja de Ps. 366 millones (incluyendo el efectivo de las subsidiarias), que nos permite hacer frente al pago de intereses de los CBFs FINN18 el 12 de agosto 2020 por Ps. 160.6 millones y con la expectativa de recuperación de ingresos para los siguientes trimestres. Estamos logrando nuestro objetivo primordial en este entorno adverso que es preservar la liquidez, por medio de la contención de gastos y postergación de inversiones no esenciales.”

Resultados del Segundo Trimestre de 2020

	Cifras Relevantes					
	2T20		2T19		Var	
Ingresos por hospedaje	50.5	91.2%	459.6	94.9%	-89.0%	
Ingresos por arrendamiento	4.9	8.8%	24.7	5.1%	-80.3%	
Ingresos de la Fibra	55.3	100.0%	484.3	100.0%	-88.6%	
NOI Total	-	86.9	-145.8%	150.1	30.8%	-157.9%
EBITDA Ajustado	-	105.7	-191.0%	131.3	27.1%	-180.5%
FFO	-	184.8	-334.1%	92.8	19.2%	-299.1%
Distribución						
Precio de Mercado CBFi al Cierre	5.20		7.10		-26.8%	
Distribución total (100% AFFO)	-		37.9		-100.0%	
Distribución total por CBFi (100% AFFO)	-		0.0736		-100.0%	
CBFis con derecho a distribución	492.4		515.3		-4.4%	
Dividend yield total anualizado al precio de cierre	-		4.2%		-4.2 p.p	
Hoteles y Cuartos						
Hoteles en operación	38		42		-4	
Terrenos	1		1		0	
Propiedades al cierre del periodo	39		43		-4	
Presencia (estados)	13		13		0	
Cuartos en operación	6,391		6,785		-394	
Total de cuartos	6,391		6,785		-394	

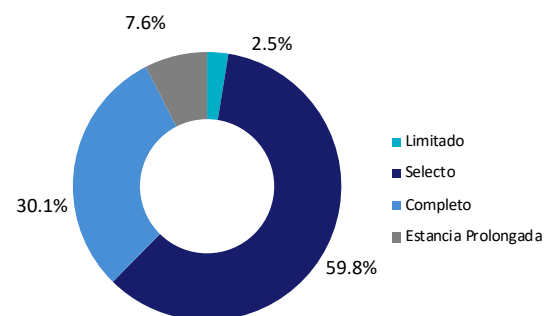
Nota Importante

Los resultados atípicos de este reporte trimestral muestran el efecto adverso de la disminución en la ocupación hotelera en el 2T20 que comenzó en el mes de marzo, la cual derivó en el cierre temporal de la operación de 23 de los 38 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 23 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

El portafolio de hoteles se compone de 38 propiedades: 7 de servicio limitado, 18 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada. A la fecha del presente reporte 29 hoteles reanudaron su operación y solamente 9 continúan cerrados. Estos son:

- (i) Una propiedad que se cerró definitivamente: Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos.
- (ii) Tres propiedades que permanecen cerradas hasta nuevo aviso: Wyndham Garden en Celaya, Irapuato y Silao.
- (iii) Cuatro hoteles que por su generación operativa neta limitada es preferible postergar su apertura por algunos meses adicionales: AC by Marriott Guadalajara, Wyndham Garden Valle Real, ExHacienda San Xavier Guanajuato y Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez.
- (iv) El hotel Holiday Inn Coyoacán que presenta daños relacionados al sismo de septiembre de 2017, los cuales se acentuaron con el ocurrido recientemente el 23 de junio de 2020. Se va a aprovechar este periodo de bajos ingresos para llevar a cabo una reparación mayor con los recursos provenientes del seguro.

Ingresos Totales por Segmento				
	2T20	%	2T19	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	1.4	2.5%	54.5	11.9%
Servicio Selecto	33.1	59.8%	239.3	52.1%
Servicio Completo	16.6	30.1%	155.7	33.9%
Estancia Prolongada	4.2	7.6%	10.1	2.2%
Total	55.3	100.0%	459.6	100.0%



Los ingresos totales en el 2T20 fueron de Ps. 55.3 millones y mostraron un decremento del 88.6% o Ps. 428.9 millones menos comparado con el 2T19. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 50.5 millones o 91.2% son ingresos por hospedaje generados de las propiedades que operaron este 2T20, y que muestran una disminución de 89.0% vs. el 2T19 por el cierre de 23 propiedades. Esta disminución provino en su totalidad por el efecto de la pandemia del COVID-19; que derivó en una caída en la ocupación hotelera del portafolio para ubicarse en 16.7% considerando los 15 hoteles abiertos, una caída en



la tarifa promedio de 7.4%, es decir Ps. 1,174.8; por lo cual, el RevPar de la venta total fue de Ps. 195.7, mostrando una caída de 74.0%.

- Ps. 4.8 millones o 8.8% 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 80.3% comparados con los Ps. 24.7 millones del 2T19.

Es importante mencionar que a la fecha de presentación de este reporte trimestral, se estima que los ingresos hoteleros mensuales de julio 2020 serán superiores a de Ps 35.0 millones con una ocupación superior a 16% que incluye 29 hoteles, lo que ofrece una perspectiva más positiva de los próximos meses, comparada con los ingresos trimestrales del 2T20 que fueron de Ps. 50.5 millones.

Durante el 2T20, el total de gastos de operación fue de Ps. 140.0 millones; es decir 57.9% menos o Ps. 192.3 millones menos que los Ps. 332.3 millones del 2T19. En general, la Compañía considera que ante la situación adversa ha logrado tener una adecuada contención de los gastos hoteleros, ya que ha podido intervenir de manera detallada coordinando esfuerzos con el operador hotelero parte relacionada a Fibra Inn. Incluso la plantilla de personal hotelero se está ajustando para satisfacer las necesidades en relación a los niveles de ocupación que prevalezca en los hoteles. Por lo pronto, en el corto plazo existe una eficiencia temporal aproximada de Ps. 40 millones anuales en nómina, equivalente al 13% del costo de la nómina hotelera.

La Compañía calcula que bajo las nuevas eficiencias, el punto de equilibrio operativo se alcanza en niveles de ocupación hotelera alrededor del 22% al 24%.

Durante el 2T20 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, registró Ps. 84.7 millones negativos, el cual representa un decremento de 155.7% comparado con los Ps. 151.9 millones del 2T19. El margen NOI Hotelero fue de (153.0%) comparado con el 31.4% alcanzado durante el 2T19.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 2T20 se registró un ingreso de Ps. 4.3 millones correspondiente a la gestión de desarrollo del JW Marriott Monterrey Valle y al fee de asset manager por la administración del hotel The Westin Monterrey Valle. Se presenta un gasto de Ps. 6.5 millones relativo a la nómina del equipo de fábrica de hoteles y un anticipo por el honorario pagado a Deloitte por el trámite de las devoluciones de IVA que ascienden a Ps. 250 millones. En el 2T19 se tuvo un gasto de Ps. 4.6 millones, por lo que mostró un incremento del 41.7% vs. el año anterior.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 2T20 fue de Ps. 86.9 millones negativos, que representa un decremento de 157.9% vs. los Ps. 150.1 millones del 2T19. El margen NOI Total fue de 145.8% negativo vs. el 30.8% del 2T19.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 19.3 millones para el 2T20, que representaron un decremento de Ps. 14.8 millones o 43.4% menos que el año anterior. Este decremento se debe principalmente a:



- Un decremento de Ps. 14.9 millones en los gastos de adquisición y organización o 109.0% menos que el año anterior, equivalentes a un ingreso de Ps. 1.2 millones, ya que se realizó una reclasificación contable de gastos.
- Un decremento de Ps. 4.9 millones o 21.5% menos en los gastos corporativos de administración registrando Ps. 17.8 millones, los cuales refieren principalmente a una reducción de las jornadas laborales en las oficinas corporativas y por tanto un menor costo de nómina dadas las condiciones prevalecientes y una disminución en los honorarios pagados a prestadores de servicios y asesores administrativos. Los gastos corporativos y de administración como porcentaje de los activos fijos de Fibra Inn este 2T20 fue cercano a 0.7% y se ubica por debajo de los niveles promedio de las Fibras en México y los REITs en Estados Unidos, siendo los más eficientes los que oscilan entre un 0.7% y 0.9% pero con activos sustancialmente superiores a los de Fibra Inn. Además de la eficiencia en recorte de gastos que se muestra, es importante resaltar el beneficio que Fibra Inn tiene por ser una fibra internalizada.
- El Capex de mantenimiento en las propiedades fue de Ps. 1.7 millones, sustancialmente menor a lo que se tenía planeado (Ps. 5.8 millones); y se muestra sin cambio vs. el 2T19, cuando fue de Ps. 1.6 millones; ya que el año anterior la mayor parte de los gastos se realizó en otros trimestres.
- Se registra Ps. 1.0 millón en otros gastos correspondiente al mantenimiento que se paga a la plaza comercial por el hotel Westin Monterrey Valle.

Se registra un EBITDA negativo de Ps. 106.2 millones en el 2T20, que representa una disminución de 191.5% comparado con Ps. 116.0 millones del 2T19. El margen de EBITDA fue negativo de 191.9%, comparado con el 24.0% del 2T19.

El EBITDA Ajustado de Ps. (105.7) millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como los gastos de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de (180.5%) comparado con los Ps. 131.3 millones del 2T19. El margen del EBITDA Ajustado fue negativo de (191.0%), comparado con el margen de 27.1% del 2T19.

Durante el período se registra:

- Una disminución de Ps. 21.7 millones, pues se dejó de provisionar la compensación por la terminación de los servicios de asesoría en este 2T20.
- Una disminución de Ps. 13.7 millones en la pérdida contable por la baja de activos fijos, registrando este 2T20 Ps. 0.5 millones, comparada con la pérdida de Ps. 14.2 millones del 2T19.
- Una disminución de Ps. 1.3 millones en la depreciación de activo fijo, que representó Ps. 81.4 millones, debido a la 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 Ps. 47.2 millones en el deterioro de propiedades, registrando Ps. 58.1 millones este 2T20 vs. Ps. 10.9 millones del 2T19, que se refiere al reconocimiento de los 3 hoteles que permanecen cerrados hasta nuevo aviso (Wyndham Garden en Celaya, Silao e Irapuato), así como el Fairfield Inn by Marriott en Coatzacoalcos sobre el que ya se negoció con la cadena hotelera el cierre definitivo.



- Un incremento de Ps. 10.9 millones en gastos preoperativos pertenecientes al hotel Westin Monterrey Valle.
- La estimación de deterioro de los activos financieros se mantiene constante, al registrar Ps. 1.6 millones comparada con Ps. 1.5 millones en el 2T19 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 Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 258.7 millones, Ps. 243.7 millones más de pérdida que el 2T19 cuando se registró igualmente una pérdida Ps. 15.0 millones.

- Fibra Inn tuvo menores ingresos por intereses, totalizando Ps. 7.0 millones, es decir Ps. 5.1 millones menos que el 2T19, cuando registró Ps. 12.0 millones del 2T19. Este decremento se debe a un 53.8% menos de recursos en efectivo invertidos en la tesorería por haber sido utilizados para pago de los créditos bancarios, inversiones en hoteles y capital de trabajo.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 82.7 millones en este 2T20, comparados con los gastos de Ps. 50.6 millones del 2T19. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,165.9 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), así como el crédito preferente y el crédito de IVA que se contrataron y se han venido disponiendo en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 2T20 de Ps. 456.7 millones. 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 2T19 se capitalizó el 30%.
- Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 3.5 millones, comparados con la ganancia de Ps. 0.1 millones del 2T19, derivado de los movimientos del tipo de cambio y su impacto sobre la posición de dólares de la tesorería.
- Se registra un ingreso de Ps. 0.5 millones por impuestos a la utilidad.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 79.1 millones en el 2T20, Ps. 40.6 millones más que el gasto de Ps. 38.5 millones en el 2T19.

La Compañía estima que puede alcanzar el punto de equilibrio financiero a niveles de ocupación hotelera en torno al 44%.

La pérdida neta en el 2T20 fue de Ps. 337.3 millones, que representa Ps. 283.8 millones más que la pérdida de Ps. 53.5 millones en el 2T19.

Se registra una participación no controladora de Ps. 23.4 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles. Por lo que la participación controladora es una pérdida de Ps. 313.9 millones.

El FFO en el 2T20 fue de Ps. 184.8 millones negativo que representó una disminución de 3 veces comparado con los Ps. 92.8 millones del 2T19. El FFO Ajustado en el 2T20 fue de Ps. 186.8 millones negativo.



Conciliación del FFO y AFFO				
	2T20	2T19	Var %	
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)				
FFO	- 184.8	92.8	-299.1%	
(-) Capex de mantenimiento	1.9	16.9	-88.6%	
FFO Ajustado	- 186.8	75.9	-346.1%	
FFO por CBFi	- 0.3754	0.1802	-308.4%	
FFO Ajustado por CBFi	- 0.3793	0.1473	-357.6%	

*Cálculos por CBFi en base a 492,396,126 títulos para 2T20 y 515,293,730 títulos para 2T19, que son los CBFis con derecho a distribución.

Fondo de Recompra

	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	0.1	528,811,458	0.0%
Recompra Oct-Dic 2019	4,288,760			
CBFis cancelados	10,475,815			
Al cierre 4T19	24,804,215	0.0	518,335,643	-2.0%
Recompra Ene-Mar 2020	916,402			
CBFis cancelados	20,515,455			
Al cierre 1T20	5,205,162	0.0	497,820,188	-4.0%
Recompra Abr-Jun 2020	218,900			
CBFis cancelados	-			
Al cierre 2T20	5,424,062	0.0	497,820,188	0.0%

Fibra Inn disminuyó su número de CBFis en circulación en 5.9% con respecto al 2T19. Este 2T20 no se realizó la cancelación de certificados, y solamente se adquirieron 218,900 CBFis durante el trimestre. Al cierre del 2T20, el saldo del fondo de recompra es de 5,424,062 CBFis.

Posición de CBFis				
	Emitidos y Suscritos al 30 de junio de 2020	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFis
Cancelados	-	0.0%		
Fondo de Recompra	5,424,062	1.1%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.6%		
Público Inversionista	424,701,971	85.3%		
Total en Circulación	497,820,188	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	492,396,126			
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 negativos del 2T20 derivados de la pandemia del COVID-19, así como la prioridad de preservar la liquidez del Fideicomiso, no habrá pago de distribución a tenedores para este 2T20.

Distribución a Tenedores				
	2T20		2T19	
	por CBF1	Total	por CBF1	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	-	-	0.0736	37.9
Distribución en efectivo	-	-	0.0736	37.9

*Cálculo por CBF1 en base a 515,293,730 títulos para 2T19, que son los CBF1s con derecho a distribución.

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

En condiciones normales, la reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 30 de junio de 2020 dicha reserva sumaba Ps. 3.1 millones contra Ps. 11.9 millones al 31 de marzo de 2020. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 10.8 millones durante el 2T20, de los cuales Ps. 1.7 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de junio de 2020 Fibra Inn tenía Ps. 366.5 millones de efectivo y excluyendo el saldo de las entidades subsidiarias, fue de Ps. 210.2 millones. La disminución de efectivo de Ps. 197.2 millones o 35.0% comparada al 31 de diciembre de 2019 fue por el pago de créditos bancarios de Actinver y BBVA Bancomer, capital de trabajo y gastos extraordinarios.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 289.4 millones al cierre de junio 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. Se continúa con el trámite de devolución por Ps. 260.1 millones con el SAT, trámites que se iniciaron desde el 4T19.

La cuenta de clientes registra Ps. 74.8 millones, prácticamente sin cambio comparado al cierre de diciembre de 2019, de éstos la cartera de clientes es de solamente Ps. 29.3 millones. Los pagos anticipados son por Ps. 24.2 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. 130.2 millones, un incremento de 44.2% vs el monto del 4T19, debido a una mayor cautela en el manejo del flujo de efectivo con el pago a proveedores.

Durante el 1T20 se liquidó la deuda bancaria de corto plazo por Ps. 200 millones, correspondiente a la línea de crédito con Actinver, por lo que a la fecha esos recursos se



podrían estar disponibles. Se están gestionando financiamientos con BBVA Bancomer (disposición de la línea contratada), Banregio, Sabadell y Banorte (crédito para la adquisición del hotel Westin Monterrey Valle). Se registran intereses por pagar por Ps. 136.3 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 por Ps. 160.6 millones.

En el largo plazo, al 30 de junio de 2020 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,165.9 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, durante el trimestre anterior se liquidaron Ps. 200 millones del crédito de cuenta corriente con BBVA. Y durante el 2T20 se realizaron tres disposiciones del financiamiento de largo plazo contratado con BBVA para continuar con la construcción del JW Marriott Monterrey Valle (saldo al cierre del 2T20 de Ps. 371.6 millones, cubierto con swaps de tasa al 100%), así como de una línea para financiar el pago de IVA (saldo al cierre del 2T20 de Ps. 85.1 millones). Así, la cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 2T20 con un saldo de Ps. 456.7 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 en abril 2020. 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 30 de junio de 2020 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 87.5% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 10.2% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 2.3% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.4%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.84%, 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%.

Debido a que Fibra Inn tiene una participación controladora del 50% sobre el Fideicomiso CIB/3097, por medio del cual se administra el hotel JW Marriott Monterrey Valle, se registran en el balance Ps. 54.1 millones correspondiente a la valuación de instrumentos financieros derivados referentes a los créditos contratados de largo plazo con BBVA Bancomer a partir de enero 2020 para financiar la construcción del proyecto. Estos fueron:

- (i) El primero es un crédito simple por hasta Ps. 140 millones con vigencia a 10 años y una tasa de interés pactada a TIIE a 91 días más 2.4 pp, destinado a financiar el IVA pagado en el desarrollo del hotel.
- (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.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 al 30 de junio de 2020 se presenta como sigue:

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 30 de junio de 2020
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	31.6%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.1
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.0
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	296%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	3.9%

Fibra Inn presenta 31.6% de endeudamiento al 30 de junio 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 30 de junio de 2020 fue de 2.1 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

Índices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de junio de 2020
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	456.7
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	11,582.1
Índice de Endeudamiento	31.6%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	366.5
Iva por Recuperar	289.4
Utilidad Operativa	243.8
Líneas de Crédito	595.3
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,494.9</i>
Amortización de Intereses	528.0
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	72.0
Gastos de Desarrollo	108.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>708.0</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	2.1 veces



Eventos Relevantes del 2T20

1. 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

2. Asambleas Extraordinarias Tenedores de FINN13 y FINN18

El 7 de mayo de 2020, se publicaron las convocatorias correspondientes donde se propuso:

- 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.

Las resoluciones sobre dicha Asamblea pueden ser consultadas en https://www.fibrainn.mx/assets/docs/25-5-20-resolucion-extraord-esp-vf_5ecc4e8c107f4.pdf

3. Validación del Pago a Asesor de Activos Prisma por la Internalización

El 15 de Mayo del 2020, y de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 11 de Noviembre de 2016 y establecido en el Convenio de Terminación Anticipada del Contrato de Asesoría firmado con Asesor de Activos Prisma, S.A.P.I. de C.V., se presentaron al Comité de Auditoría los resultados obtenidos por la Internalización de los Servicios de Asesoría para determinar la compensación que deberá pagarse al Asesor.

A continuación se presenta el cálculo de la Contraprestación base, distribuciones y Fábrica de Hoteles (que considera únicamente la Inversión en el Hotel JW Marriott Monterrey Valle), con un pago del 70% en CBFIS por 11,226,920 más el 30% en efectivo por Ps. 55.5 millones, más el Impuesto al valor agregado de la operación por Ps. 29.6 millones.

	2017-2019 Objetivo	2017-2019 Real	% Cumplimiento
Valor actualizado Propiedades			
Honorarios del Asesor	243.3	239.9	
Gastos Corporativos Administración	117.0	122.6	
Gastos Indirectos sin Internalización	360.3	362.5	
Gastos Corporativos Administración	117.0		
Gastos Corporativos Asesor	176.4		
Gastos Indirectos con Internalización	293.4	267.2	
EBITDA Internalización	66.9	95.4	143%

Cifras expresadas en Ps. millones.



	2017	2018	2019	2020	Total	CBFIs	Efectivo	IVA
Contraprestación Base								
Importe total				143.0	143.0	8,684,903	42.9	22.9
Precio CBFIs	11.5257							
CBFIs a entregar					8,684,903			
Contraprestación Distribuciones								
Importe total								
CBFIs Contraprestación Base	8,684,903				21.7	1,318,822	6.5	3.5
Distribución real por CBFi	1.2548	0.8226	0.4229		2.5003			
Precio CBFIs	11.5257							
CBFIs a entregar					1,318,822			
Contraprestación Fábrica de Hoteles								
Importe		0	0	20.1	20.1	1,223,195	6.0	3.2
Precio CBFIs	11.52574713							
CBFIs a entregar		0	0	1,223,195.5	1,223,195.5			
Contraprestación Total						11,226,920	55.5	29.6

Cifras expresadas en Ps. millones, excepto por el Precio del CBFi, número de CBFIs y Distribución Real por CBFi.

Cabe destacar que la Asamblea de Tenedores aprobó efectuar el pago en efectivo en una sola exhibición pero derivado de la situación actual relativa al COVID-19, Fibra Inn ha acordado con Asesor de Activos Prisma, el pago de los montos en efectivo en parcialidades, de las cuáles ya se ha pagado a la fecha Ps. 29.5 millones mas el IVA correspondiente.

La información tanto de la propuesta como las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores se puede consultar en:

<https://www.fibrainn.mx/assets/docs/10-27-16-contenido-asamblea-metodologia-pago-esp-final-1-58128c825d7d8.pdf>

<https://www.fibrainn.mx/assets/docs/11-14-16-resoluciones-esp-final-582a63407fbc2.pdf>.

4. Asamblea Anual de Tenedores de FINN13.

El 30 de junio de 2020, se publicó la convocatoria correspondiente donde se propuso 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 llevó a cabo su Asamblea Anual el martes 30 de junio 2020; las resoluciones sobre dicha Asamblea pueden ser consultadas en:

https://www.fibrainn.mx/assets/docs/6-30-20-resoluciones-asamblea-spa-v1_5efbc01048bb3.pdf

Eventos Relevantes posteriores al cierre del 2T20

1. Asamblea Extraordinaria de Tenedores de FINN18

El 10 de julio de 2020, se publicó la convocatoria correspondiente donde se solicita la dispensa temporal de Fibra Inn respecto al cumplimiento del índice de servicio de la deuda para adquirir deuda adicional.

2. Contenido de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de FINN18

El 23 de julio de 2020 se publicó la información y las razones de negocio concernientes a la solicitud de dispensa temporal sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional en los próximos meses y que permita obtener una recuperación importante de recursos, el cual puede ser consultado en:

https://www.fibrainn.mx/assets/docs/7-23-20-contenido-2-extraord-esp-vf_5fla1bd0a69f6.pdf



Portafolio de Hoteles al 2T20

	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 30 de junio de 2020				6,391



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 5.4 millones, Ps. 78.9 millones inferior a la registrada en el 2T19.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
	2T20	%	2T19	%
(Ps. millones)				
Ingresos	5.4	100.0%	84.3	100.0%
Costo de Ventas	19.0	351.4%	48.6	57.6%
Utilidad Bruta	- 13.6	-251.4%	35.7	42.4%
Gastos de Operación	1.0	18.0%	4.5	5.3%
NOI	- 14.6	-269.4%	31.2	37.0%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	1.2	22.7%	21.8	25.9%
Otros Gastos Indirectos	-	-0.1%	2.9	3.5%
EBITDA	- 15.8	-292.1%	6.5	7.7%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	- 15.8	-292.1%	6.5	7.7%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	2T20	2T19	%
Número de hoteles *	15	42	
Ingresos por hospedaje	50.5	459.6	-89.0%
Ocupación	16.7%	59.3%	-42.6 pp
Tarifa	1,174.8	1,268.7	-7.4%
RevPar	195.7	752.8	-74.0%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(14 Hoteles)	2T20	2T19	Variación
Ingresos por hospedaje	45.0	183.0	-75.4%
Ocupación	18.3%	68.8%	-50.5 pp
Tarifa	1,148.8	1,236.4	-7.1%
RevPAR	210.6	850.6	-75.2%

El cálculo de ventas mismas tiendas toma en cuenta 14 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, pues su apertura fue en febrero 2020.
- No se incluyen los 23 hoteles que cerraron desde el 6 de abril 2020 por la pandemia.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 38 propiedades con 6,391 cuartos al 30 de junio 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
	2T20			2T19			
Servicio Limitado	15.2%	844.6	128.0	55.8%	894.3	498.8	-74.3%
Servicio Selecto	16.7%	1,186.8	197.8	67.6%	1,298.0	877.5	-77.5%
Servicio Completo	21.2%	1,062.1	225.7	75.0%	1,096.3	821.7	-72.5%
Estancia Prolongada	29.4%	1,307.8	384.3	67.3%	1,415.2	951.9	-59.6%
Total	18.3%	1,148.8	210.6	68.8%	1,236.4	850.6	-75.2%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T20			2T19			
Norte	10.3%	1,062.1	109.7	63.7%	1,358.0	865.1	-87.3%
Noreste	21.9%	1,138.6	249.8	72.0%	1,227.5	883.9	-71.7%
Centro y Sur	15.4%	1,106.8	170.8	66.8%	1,072.0	716.0	-76.1%
Oeste	16.9%	1,311.6	221.6	64.7%	1,358.0	878.9	-74.8%
Total	18.3%	1,148.8	210.6	68.8%	1,236.4	850.6	-75.2%

Norte: Chihuahua, Sonora

Noreste: Nuevo León, Coahuila y Tamaulipas.

Oeste: Jalisco

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

Ventas Mismas Tiendas por Cadena Hotelera							
Cadena	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T20			2T19			
IHG Intercontinental Hotels Group	20.2%	1,169.6	236.0	69.9%	1,214.4	849.0	-72.2%
Wyndham Hotel Group	15.2%	844.6	128.0	55.8%	894.3	498.8	-74.3%
Hilton Worldwide	19.1%	1,127.2	215.1	69.4%	1,218.0	845.1	-74.5%
Marriott International	6.3%	1,643.8	103.6	62.0%	2,018.3	1,251.7	-91.7%
Marcas Locales	11.1%	904.8	100.7	73.4%	951.4	698.1	-85.6%
Total	18.3%	1,148.8	210.6	68.8%	1,236.4	850.6	-75.2%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	23%
Noreste	12	2,126	33%	30%
Noroeste	0	-	0%	0%
Centro y Sur	13	2,288	36%	37%
Oeste	4	682	11%	10%
TOTAL	38	6,391	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	15%	13%
Servicio Selecto	18	3,240	51%	42%
Servicio Completo	12	2,103	33%	45%
Servicio Extendido	1	117	2%	0%
TOTAL	38	6,391	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6,241	98%	99%
Grupo Presidente	1	150	2%	1%
TOTAL	38	6,391	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 30 de Junio de 2020 y 31 de Diciembre 2019
Miles de pesos

	Al 30 de Junio de 2020	%	Al 31 de Diciembre de 2019	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	366,471	3.2%	563,639	4.8%
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	74,757	0.6%	74,543	0.6%
Pagos anticipados	24,231	0.2%	17,977	0.2%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	26,867	0.2%	21,594	0.2%
Activos disponibles para la venta	653	0.0%	357,189	3.0%
Impuesto al valor agregado por recuperar	289,445	2.5%	194,668	1.6%
Impuestos por recuperar y otros	6,512	0.1%	5,726	0.0%
<i>Total del activo circulante</i>	788,936	6.8%	1,235,336	10.4%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,537,991	91.0%	10,371,905	87.5%
Activo por derecho de uso	2,741	0.0%	2,400	0.0%
Activos intangibles y otros activos	84,549	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	76,811	0.7%	74,339	0.6%
<i>Total del activo no circulante</i>	10,793,210	93.2%	10,622,366	89.6%
Total del activo	11,582,146	100.0%	11,857,702	100.0%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	130,158	3.1%	90,252	2.2%
Acreedores diversos	34,207	0.8%	77,437	1.9%
Pasivo por arrendamiento CP	1,275	0.0%	1,446	0.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	106,992	2.6%	144,402	3.5%
Deuda Bancaria	-	0.0%	200,000	4.8%
Pasivo por obligaciones de deuda	136,273	3.3%	136,062	3.3%
Anticipos de clientes	5,869	0.1%	6,312	0.2%
Impuestos por pagar	12,874	0.3%	35,908	0.9%
<i>Total del pasivo circulante</i>	427,648	10.2%	691,819	16.8%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,165,883	75.8%	3,163,650	76.7%
Deuda Bancaria	456,747	10.9%	197,985	4.8%
Pasivo por obligaciones de deuda	63,659	1.5%	63,659	1.5%
Pasivo por arrendamiento LP	1,498	0.0%	1,054	0.0%
instrumentos de patrimonio liquidables en efectivo	5,350	0.1%	5,978	0.1%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	255	0.0%	804	0.0%
Instrumentos financieros derivados	54,145	1.3%	-	0.0%
Beneficios a los empleados	260	0.0%	260	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	3,747,797	89.8%	3,433,390	83.2%
Total del pasivo	4,175,445	100.0%	4,125,209	100.0%
PA TRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,941,414	80.2%	6,171,563	79.8%
Superávit por revaluación de propiedades	2,087,586	28.2%	2,088,502	27.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos f	(27,072)	-0.4%	-	0.0%
Reserva para recompra de CBFIs	248,934	3.4%	78,213	1.0%
patrimonio	133,400	1.8%	129,296	1.7%
Resultados acumulados	(1,831,907)	-24.7%	(1,474,043)	-19.1%
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	6,552,355	88.5%	6,993,531	90.4%
Participación No controladora	854,346	11.5%	738,962	9.6%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,406,701	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 abril de 2020 al 30 de Junio de 2020 y 2019 y el acumulado al 30 de junio de 2020 y 2019
Miles de pesos

	2T20	%	2T19	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2020	%	Acumulado 2019	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	50,473	91.2	459,590	94.9	(409,117)	(89.0)	390,239	94.6	915,991	95.0	(525,752)	(57.4)
Arrendamiento de inmuebles	4,858	8.8	24,663	5.1	(19,805)	(80.3)	22,118	5.4	48,345	5.0	(26,227)	(54.2)
Total de ingresos	55,331	100.0	484,253	100.0	(428,922)	(88.6)	412,357	100.0	964,336	100.0	(551,979)	(57.2)
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	57,307	103.6	133,681	27.6	(76,374)	(57.1)	171,535	41.6	259,305	26.9	(87,770)	(33.8)
Administración	39,008	70.5	82,191	17.0	(43,183)	(52.5)	114,481	27.8	164,909	17.1	(50,428)	(30.6)
Mantenimiento	10,614	19.2	21,966	4.5	(11,352)	(51.7)	30,268	7.3	42,571	4.4	(12,303)	(28.9)
Energéticos	12,710	23.0	35,600	7.4	(22,890)	(64.3)	39,773	9.6	66,138	6.9	(26,365)	(39.9)
Regalias	4,391	7.9	32,508	6.7	(28,117)	(86.5)	28,829	7.0	64,427	6.7	(35,598)	(55.3)
Publicidad y promoción	11,210	20.3	21,810	4.5	(10,600)	(48.6)	32,208	7.8	45,056	4.7	(12,848)	(28.5)
Prediales	3,439	6.2	2,867	0.6	572	20.0	6,996	1.7	6,524	0.7	472	7.2
Seguros	1,318	2.4	1,674	0.3	(356)	(21.3)	2,616	0.6	3,348	0.3	(732)	(21.9)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	139,997	253.0	332,297	68.6	(192,300)	(57.9)	426,706	103.5	652,278	67.6	(225,572)	(34.6)
NOI Hotelero	(84,666)	(153.0)	151,956	31.4	(236,622)	(155.7)	(14,349)	(3.5)	312,058	32.4	(326,407)	(104.6)
OTROS NEGOCIOS:												
INGRESOS:												
Fabrica de hoteles	4,282	100.0	2,722	-	1,560	57.3	7,103	1.7	13,279	1.4	(6,176)	(46.5)
COSTOS:												
Fábrica de hoteles	6,530	152.5	4,607	-	1,923	41.7	10,457	2.5	8,615	0.9	1,842	21.4
NOI otros negocios	(2,248)	(52.5)	(1,885)	(69.2)	(363)	19.3	(3,354)	(47.2)	4,664	35.1	(8,018)	(171.9)
NOI Total	(86,914)	(145.8)	150,071	30.8	(236,985)	(157.9)	(17,703)	(4.2)	316,722	32.4	(334,425)	(105.6)
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	17,820	32.2	22,711	4.7	(4,891)	(21.5)	36,006	8.7	46,579	4.8	(10,573)	(22.7)
Gastos de adquisición y organización	(1,239)	(2.2)	13,714	2.8	(14,953)	(109.0)	2,504	0.6	20,387	2.1	(17,883)	(87.7)
Otros gastos	965	1.7	(3,959)	(0.8)	4,924	(124.4)	(38,637)	(9.4)	(4,220)	(0.4)	(34,417)	(815.5)
Capex de mantenimiento	1,727	3.1	1,601	0.3	126	7.9	9,754	2.4	6,303	0.7	3,451	54.8
	19,273	34.8	34,067	7.0	(14,794)	(43.4)	9,627	2.3	69,049	7.2	(59,422)	(86.1)
EBITDA	(106,187)	(191.9)	116,004	24.0	(222,191)	(191.5)	(27,330)	(6.6)	247,673	25.7	(275,003)	(111.0)
Mas: Gastos de adquisición y organización y Capex de mantenimiento	488	0.9	15,315	3.2	(14,827)	(96.8)	12,258	3.0	26,690	2.8	(14,432)	(54.1)
EBITDA ajustado	(105,699)	(191.0)	131,319	27.1	(237,018)	(180.5)	(15,072)	(3.7)	274,363	28.5	(289,435)	(105.5)
Estimación de deterioro de activos financieros	1,585	2.9	1,472	0.3	113	7.7	2,971	0.7	2,571	0.3	400	15.6
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	-	-	21,718	4.5	(21,718)	(100.0)	-	-	29,615	3.1	(29,615)	(100.0)
Deterioro de propiedades	58,111	105.0	10,908	2.3	47,203	432.7	58,111	14.1	10,908	1.1	47,203	432.7
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	507	0.9	14,189	2.9	(13,682)	(96.4)	(13,086)	(3.2)	14,987	1.6	(28,073)	(187.3)
Gastos preoperativos	10,920	19.7	-	-	10,920	-	10,920	2.6	-	-	10,920	-
Depreciación de activo fijo	81,390	147.1	82,693	17.1	(1,303)	(1.6)	152,338	36.9	171,163	17.7	(18,825)	(11.0)
Total de otros costos y gastos	152,513	275.6	130,979	27.0	21,533	16.4	211,254	51.2	229,244	23.8	(17,989)	(7.8)
(Pérdida) utilidad de Operación	(258,700)	(467.5)	(14,975)	(3.1)	(243,725)	1,627.5	(238,584)	(57.9)	18,430	1.9	(257,014)	(1,394.6)
Ingresos por intereses	(6,965)	(12.6)	(12,054)	(2.5)	5,089	(42.2)	(15,127)	(3.7)	(25,547)	(2.6)	10,420	(40.8)
Gastos por intereses	82,657	149.4	50,657	10.5	32,000	63.2	160,799	39.0	108,132	11.2	52,667	48.7
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	3,457	6.2	(117)	(0.0)	3,574	(3,054.7)	(14,967)	(3.6)	752	0.1	(15,719)	(2,089.2)
Impuestos a la utilidad	(549)	-1.0%	-	0.0%	-	-	(552)	-0.1%	-	0.0%	-	-
Pérdida Neta	(337,300)	(609.6)	(53,462)	(11.0)	(283,838)	530.9	(368,738)	(89.4)	(64,908)	(6.7)	(303,830)	468.1
Participación No controladora	(23,428)	(42.3)	(626)	(0.1)	(22,802)	3,642.5	(22,544)	(5.5)	(416)	(0.0)	(22,128)	5,319.2
Participación Controladora	(313,872)	(567.3)	(52,836)	(10.9)	(261,036)	494.1	(346,194)	(84.0)	(64,492)	(6.7)	(281,702)	436.8
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros deri	(29,595)	(53.5)	(1,930)	(0.4)	(27,665)	1,433.4	(54,144)	(13.1)	(5,480)	(0.6)	(48,664)	888.0
Pérdida integral	(366,894)	(663.1)	(55,391)	(11.4)	(311,503)	562.4	(422,881)	(102.6)	(70,387)	(7.3)	(352,494)	500.8
Participación No controladora del Resultado Integral	(14,704)	(26.6)	-	-	(14,704)	-	(27,072)	(6.6)	-	-	(27,072)	-
Participación Controladora del Resultado Integral	(328,762)	(594.2)	(54,765)	(11.3)	(273,997)	500.3	(373,265)	(90.5)	(69,971)	(7.3)	(303,294)	433.5
FFO	(184,848)	(334.1)	92,832	19.2	(277,680)	(299.1)	(145,777)	(35.4)	191,026	19.8	(336,803)	(176.3)



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 período del 1 de abril de 2020 al 30 de Junio de 2020 y 2019 y el acumulado al 30 de junio de 2020 y 2019
Miles de pesos

	2T20	%	2T19	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2020	%	Acumulado 2019	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	50,473	91.2%	459,590	94.9%	(409,117)	(89.02)	390,239	94.6%	915,991	95.0%	(525,752)	(57.40)
Arrendamiento de inmuebles	4,858	8.8%	24,663	5.1%	(19,805)	(80.30)	22,118	5.4%	48,345	5.0%	(26,227)	(54.25)
Total de ingresos	55,331	100.0%	484,253	100.0%	(428,922)	(88.57)	412,357	100.0%	964,336	100.0%	(551,979)	(57.24)
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	57,307	103.6%	133,681	27.6%	(76,374)	(57.13)	171,535	41.6%	259,305	26.9%	(87,770)	(33.85)
Administración	39,008	70.5%	82,191	17.0%	(43,183)	(52.54)	114,481	27.8%	164,909	17.1%	(50,428)	(30.58)
Mantenimiento	10,614	19.2%	21,966	4.5%	(11,352)	(51.68)	30,268	7.3%	42,571	4.4%	(12,303)	(28.90)
Energéticos	12,710	23.0%	35,600	7.4%	(22,890)	(64.30)	39,773	9.6%	66,138	6.9%	(26,365)	(39.86)
Regalías	4,391	7.9%	32,508	6.7%	(28,117)	(86.49)	28,829	7.0%	64,427	6.7%	(35,598)	(55.25)
Publicidad y promoción	11,210	20.3%	21,810	4.5%	(10,600)	(48.60)	32,208	7.8%	45,056	4.7%	(12,848)	(28.52)
Fabrica de hoteles	3,825	6.9%	4,607	1.0%	(782)	(16.97)	6,234	1.5%	7,898	0.8%	(1,664)	(21.07)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	139,065	251.3%	332,363	68.6%	(193,298)	(58.16)	423,328	102.7%	650,304	67.4%	(226,976)	(34.90)
Margen bruto	(83,734)	-151.3%	151,890	31.4%	(235,624)	(155.13)	(10,971)	-2.7%	314,032	32.6%	(325,003)	(103.49)
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,439	6.2%	2,867	0.6%	572	19.95	6,996	1.7%	6,523	0.7%	473	7.25
Seguros	1,318	2.4%	1,674	0.3%	(356)	(21.27)	2,616	0.6%	3,350	0.3%	(734)	(21.91)
Gastos corporativos de administración	17,820	32.2%	22,711	4.7%	(4,891)	(21.54)	36,006	8.7%	46,579	4.8%	(10,573)	(22.70)
Gastos de adquisición y organización	(1,239)	-2.2%	13,714	2.8%	(14,953)	(109.03)	2,504	0.6%	20,387	2.1%	(17,883)	(87.72)
Otros gastos	964	1.7%	(3,959)	-0.8%	4,923	(124.35)	(38,638)	-9.4%	(4,220)	-0.4%	(34,418)	815.52
Capex de mantenimiento	1,727	3.1%	1,601	0.3%	126	7.89	9,754	2.4%	6,303	0.7%	3,451	54.76
Estimación de deterioro de activos financieros	1,585	2.9%	1,472	0.3%	113	7.69	2,971	0.7%	2,571	0.3%	400	15.55
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	-	0.0%	21,718	4.5%	(21,718)	(100.00)	-	0.0%	29,615	3.1%	(29,615)	(100.00)
Deterioro de propiedades	58,111	105.0%	10,908	2.3%	47,203	432.75	58,111	14.1%	10,908	1.1%	47,203	432.75
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	507	0.9%	14,189	2.9%	(13,682)	(96.43)	(13,086)	-3.2%	14,987	1.6%	(28,073)	(187.32)
Gastos preoperativos	10,920	19.7%	-	0.0%	10,920		10,920	2.6%	-	0.0%	10,920	
Depreciación de activo fijo	79,813	144.2%	79,970	16.5%	(157)	(0.20)	149,458	36.2%	158,601	16.4%	(9,143)	(5.76)
Total de otros costos y gastos	174,965	316.2%	166,864	34.5%	8,101	4.85	227,612	55.2%	295,603	30.7%	(67,991)	(23.00)
(Pérdida) utilidad de Operación	(258,699)	-467.5%	(14,974)	-3.1%	(243,725)	1,627.62	(238,581)	-57.9%	18,429	1.9%	(257,010)	(1,394.59)
Ingresos por intereses	(6,965)	-12.6%	(12,054)	-2.5%	5,089	(42.22)	(15,127)	-3.7%	(25,547)	-2.6%	10,420	(40.79)
Gastos por intereses	82,657	149.4%	50,657	10.5%	32,000	63.17	160,799	39.0%	108,132	11.2%	52,667	48.71
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	3,457	6.2%	(117)	0.0%	3,574	(3,054.68)	(14,967)	-3.6%	752	0.1%	(15,719)	(2,089.18)
Impuestos a la utilidad	(549)	-1.0%	-	0.0%	(549)		(549)	-0.1%	-	0.0%	(549)	
Pérdida Neta	(337,299)	-609.6%	(53,461)	-11.0%	(283,838)	530.93	(368,737)	-89.4%	(64,908)	-6.7%	(303,829)	468.09
Participación No controladora	(23,428)	-42.3%	(626)	-0.1%	(22,802)	3,642.49	(22,544)	-5.5%	(416)	0.0%	(22,128)	5,319.23
Participación Controladora	(313,871)	-567.3%	(52,836)	-10.9%	(261,035)	494.05	(346,193)	-84.0%	(64,492)	-6.7%	(281,701)	436.80
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos fina	(29,595)	-53.5%	(1,930)	-0.4%	(27,665)	1,433.44	(54,144)	-13.1%	(5,480)	-0.6%	(48,664)	888.03
Pérdida integral	(366,894)	-663.1%	(55,391)	-11.4%	(311,504)	562.37	(422,881)	-102.6%	(70,387)	-7.3%	(352,494)	500.79
Participación No controladora del Resultado Integral	(14,704)	-26.6%	-	0.0%	(14,704)		(27,072)	-6.6%	-	0.0%	(27,072)	
Participación Controladora del Resultado Integral	(328,762)	-594.2%	(54,765)	-11.3%	(273,998)	500.32	(373,265)	-90.5%	(69,971)	-7.3%	(303,294)	433.46



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 30 de Junio del 2020 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019
Miles de pesos

	Patrimonio emitido	Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio	Reserva para recompra de CBFIs	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	Resultados acumulados	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Al 31 de diciembre de 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 CBFÍ's	(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 CBFÍ's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		2,247					2,247		2,247
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio		1,224					1,224		1,224
Recompra de CBFÍ's			(185,552)				(185,552)		(185,552)
Reserva para pago con CBFÍ's		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
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 CBFÍ's	(63,564)						(63,564)		(63,564)
Cancelación de CBFÍ's	(166,585)					166,585	-		-
Aportaciones de nuevos socios							-	165,000	165,000
Cancelación de fondo de recompra			(70,828)			70,828	-		-
Reserva para la recompra de CBFÍ's			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		4,104					4,104		4,104
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio			(8,451)				(8,451)		(8,451)
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(916)		916	-		-
Resultado integral					(27,072)	(346,193)	(373,265)	(49,616)	(422,881)
Al 30 de Junio de 2020	5,941,414	133,400	248,934	2,087,586	(27,072)	(1,831,907)	6,552,355	854,346	7,406,701

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 30 de Junio 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	(369,285)	(481,543)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	149,458	315,696
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(13,086)	37,100
Deterioro de terrenos y edificios	58,111	193,163
Estimación de deterioro de activos financieros	2,971	12,480
Amortización y cancelación de costos capitalizados	4,757	13,845
Intereses de deuda	156,042	256,262
Intereses ganados	(15,127)	(49,561)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	-	5,643
Reserva para pago de compensacion de salida AAP	-	64,259
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	4,781
	<u>(26,159)</u>	<u>372,125</u>
Cientes y otras cuentas por cobrar	(3,185)	(11,466)
Partes relacionadas	(40,482)	54,892
Pagos anticipados	(6,254)	(435)
Impuestos por recuperar	(95,563)	(153,359)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(3,767)	78,252
Impuestos por pagar	(23,034)	(11,134)
Beneficios a empleados	-	54
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	(198,444)	328,929
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(367,620)	(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	(11,406)	(30,111)
Otros activos	(1,924)	1,219
Intereses ganados	15,127	49,561
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	4,580	(896,928)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos recibidos, netos de costos de disposición	456,238	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	(156,499)	(305,779)
Distribuciones a tenedores de certificados	(63,564)	(244,006)
Aportación de nuevos socios	165,000	540,818
Recompra de CBFs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimo	4,104	3,471
Pago de rentas por derechos de uso de equipo de transporte	(134)	(2,519)
Recompra de CBFs por medio de la reserva para fondos de recompra	(8,449)	(185,552)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de	(3,304)	487,268
Flujo neto de efectivo del periodo	(197,168)	(80,731)
Efectivo al inicio del periodo	563,639	644,370
Efectivo al final del periodo	366,471	563,639