

## Fibra Inn Anuncia Resultados del Tercer Trimestre de 2020

**Monterrey, México, 27 de octubre 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 Tercer Trimestre para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 (3T20). 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 3T20:

- Fibra Inn es propietaria de 38 hoteles con 6,391 cuartos. Además, 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 29 hoteles en operación y 9 cerrados. El 54% de los ingresos fueron generados por 13 propiedades ubicadas en la zona norte del país.
- Los **Ingresos** muestran una tendencia positiva mensual, pues registraron Ps. 38.1 millones en julio, Ps. 45.2 millones en agosto, Ps. 54.1 millones en septiembre, para un total de ingresos de Ps. 137.5 millones en el 3T20 y se estima cerrar por arriba de Ps. 62.1 millones en octubre. El ingreso del 3T20 creció 148.4% vs. el 2T20.
- El **Cash Burn operativo** (eliminando gastos e ingresos extraordinarios) fue de Ps. (13.5) millones en julio, Ps. 5.9 millones en agosto, Ps. (2.2) millones en septiembre, para un total de Ps. (9.8) millones en el 3T20, que compara muy positivamente con los Ps. (84.2) millones del 2T20. La Compañía estima una generación de flujo operativo positivo en octubre cercano a los Ps. 8.9 millones y un estimado de Ps. 10.6 millones para el 4T20.
- NOI Total**<sup>1</sup>: Ps. (24.4) millones; un decremento de 115.8% comparado con los Ps. 154.3 millones del 3T19.

Fibra Inn 3T20	
<b>Capital</b>	
BMV: FINN13	
OTC: DFBRY	
3T20 Distribución por CBFi	0.0000
Distribución por CBFi (U12m)	0.1288
Dividend Yield (U12m)	2.6%
Precio por CBFi (30 Sep 2020):	5.00
CBFIs Fondo de Recompra:	5,424,062
Float:	85.3%
Valor de mercado (Ps. millones)	2,462.0
Activos Totales	11,426.8
<b>Deuda</b>	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93%
	2 Feb 2028
Costo Deuda Prom Ponderado:	9.57%
LTV:	32.7%
Fitch:	A+(mex)
HR Ratings:	AA-
<b>3T20 Highlights</b>	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,391
Ocupación (VT)	21.3%
Tarifa (VT) Ps.	1,278.5
RevPar (VT) Ps.	272.4
<b>Fábrica de Hoteles</b>	
Número de propiedades	3
Número de habitaciones	676



- **EBITDA Ajustado<sup>2</sup>**: registró Ps. (41.1) millones, un decremento de 133.2% comparado con los Ps. 123.9 millones del 3T19.
- **AFFO<sup>3</sup>**: Ps. (129.9) millones comparado con los Ps. 62.4 millones del 3T19; por lo que no habrá Distribución a Tenedores.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario.

<sup>3</sup> 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: “En este entorno de pandemia, vemos en Fibra Inn que la evolución de los ingresos hoteleros mensuales muestra una recuperación paulatina con la apertura de algunos sectores de la economía. Hay una evolución positiva en los crecimientos mensuales de los ingresos, 55.5% en julio, 18.6% en agosto y 19.7%. El control de gastos ha sido muy puntual y estamos procurando el flujo de efectivo proveniente de otras fuentes, tales como la dispensa para la contratación de deuda adicional, los ingresos por el cobro de honorarios de estructuración y desarrollo de la Fábrica de Hoteles y posterior al cierre del trimestre recibimos los recursos provenientes del reembolso por la aportación en exceso que se hizo en la co-inversión propietaria del Westin Monterrey Valle. Además, continuamos promoviendo la venta de activos no estratégicos y estamos trabajando en los procesos de devolución de impuestos. Reiteramos nuestro objetivo primordial en este entorno adverso que es preservar y fortalecer la liquidez por medio de la contención de gastos, la venta de activos no estratégicos, la postergación de inversiones no esenciales y la generación de flujo adicional disponible.”

## Resultados del Tercer Trimestre de 2020

Cifras Relevantes						
	3T20		3T19		Var	
Ingresos por hospedaje	128.4	93.4%	462.2	94.9%	-72.2%	
Ingresos por arrendamiento	9.0	6.6%	25.1	5.1%	-64.0%	
Ingresos de la Fibra	137.5	100.0%	487.3	100.0%	-71.8%	
NOI Total	-	24.4	-17.3%	154.3	30.7%	-115.8%
EBITDA Ajustado	-	41.1	-29.9%	123.9	25.4%	-133.2%
FFO	-	125.1	-91.0%	79.5	16.3%	-257.5%
<b>Distribución</b>						
Precio de Mercado CBFi al Cierre	5.00		7.60		-34.2%	
Distribución total (100% AFFO)	-		31.2		-100.0%	
Distribución total por CBFi (100% AFFO)	-		0.0627		-100.0%	
CBFis con derecho a distribución	492.4		497.8		-1.1%	
Dividend yield total anualizado al precio de cierre	-		3.3%		-3.3 p.p	
<b>Hoteles y Cuartos</b>						
Hoteles en operación	38		40		-2	
Terrenos	1		1		0	
Propiedades al cierre del periodo	39		41		-2	
Presencia (estados)	13		13		0	
Total de cuartos	6,391		6,591		-200	

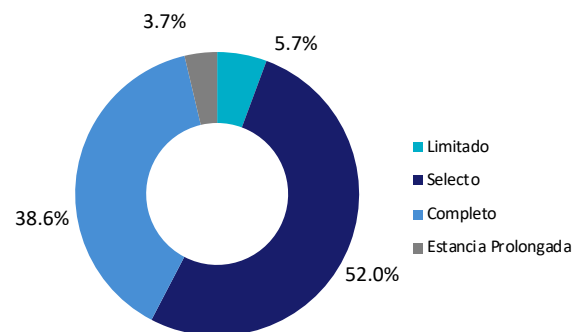
### Nota Importante

Los resultados de este reporte trimestral del 3T20 muestran el efecto atípico de una disminución en la ocupación hotelera derivado del cierre temporal de la actividad económica derivado de la declaración de pandemia por el COVID-19 y que paulatinamente empieza a mostrar una recuperación por la apertura de ciertos sectores económicos. Durante este 3T20, se reabrió la operación de 6 hoteles, además de los 23 hoteles reabiertos en el 2T20. De un total de 38 hoteles del portafolio, 9 estuvieron cerrados en este 3T20: Wyndham Garden Silao, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos, Exhacienda San Javier Guanajuato, AC by Marriott Guadalajara, Wyndham Garden Monterrey Valle Real, Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez y el Westin Monterrey Valle. Los primeros cuatro se mantienen cerrados hasta nuevo aviso y el resto reabrieron en fecha posterior al cierre del tercer trimestre. El criterio de evaluación para el cierre temporal de estas propiedades fue su nivel de ocupación antes de la declaración de la pandemia y su contribución al NOI de Fibra Inn en los últimos 12 meses.

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 están en operación y 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 correspondiente.

Ingresos Totales por Segmento				
	3T20	%	3T19	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	7.8	5.7%	49.4	10.1%
Servicio Selecto	71.5	52.0%	244.9	50.3%
Servicio Completo	53.1	38.6%	182.0	37.4%
Estancia Prolongada	5.1	3.7%	11.0	2.3%
<b>Total</b>	<b>137.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>487.3</b>	<b>100.0%</b>



Los ingresos totales en el 3T20 fueron de Ps. 137.5 millones y mostraron un decremento del 71.8% o Ps. 349.9 millones menos comparado con el 3T19. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 128.4 millones o 93.4% son ingresos por hospedaje generados de las propiedades que operaron este 3T20, y que muestran una disminución de 72.2% vs. el 3T19 que



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 21.3% considerando los 29 hoteles abiertos, manteniendo una tarifa promedio constante de 0.4%, es decir Ps. 1,278.5; por lo cual, el RevPar de la venta total fue de Ps. 272.4, mostrando una caída de 64.1%.

- Ps. 9.0 millones o 6.6% 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 64.0% comparados con los Ps. 25.1 millones del 3T19.

Es importante mencionar que a la fecha de presentación de este reporte trimestral, se estima que los ingresos de hospedaje mensuales considerando solamente el mes de octubre 2020 serán superiores a Ps. 62.1 millones con una ocupación superior a 26% que incluye 29 hoteles, esperando una tendencia positiva en los próximos meses, comparada con los ingresos de hospedaje de septiembre de 2020 que fueron de Ps. 50.8 millones.

Durante el 3T20, el total de gastos de operación fue de Ps. 161.1 millones; es decir 51.1% menos o Ps. 168.1 millones menos que los Ps. 329.2 millones del 3T19. En general, la Compañía considera que ante la situación adversa sigue con una adecuada contención de los gastos hoteleros, ya que continua interviniendo de manera detallada coordinando esfuerzos con el operador hotelero, parte relacionada a Fibra Inn. La plantilla de personal hotelero se ajustó para satisfacer las necesidades en relación a los niveles de ocupación. 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 25% al 27%.

Durante el 3T20 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, fue de Ps. (23.6) millones, el cual representa un decremento de 114.9% comparado con los Ps. 158.1 millones del 3T19. El margen NOI Hotelero fue de (17.2%) comparado con el 32.4% alcanzado durante el 3T19.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 3T20 se registró un ingreso de Ps. 3.4 millones correspondiente a la gestión de desarrollo del JW Marriott Monterrey Valle y al honorario de *asset manager* por la administración del hotel The Westin Monterrey Valle. Se presenta un gasto de Ps. 4.2 millones relativo a la nómina del equipo de fábrica de hoteles y honorarios de la administración del Fideicomiso, entre los más relevantes. En el 3T20 se presenta un NOI de otros negocios de Ps. (0.8) millones, por lo que mostró un decremento del 79.4% vs. el año anterior.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 3T20 fue de Ps. (24.4) millones, que representa un decremento de 115.8% vs. los Ps. 154.3 millones del 3T19. El margen NOI Total fue de (17.3%) vs. el 30.7% del 3T19.



Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 16.9 millones para el 3T20, que representaron un decremento de Ps. 30.0 millones o 64.0% menos que el año anterior. Este decremento se debe principalmente a:

- Un decremento de Ps. 12.7 millones o 42.0% menos en los gastos corporativos de administración registrando Ps. 17.5 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. Se está trabajando en adecuar la estructura de personal para ajustarlo a las necesidades prevalecientes. Y durante este 3T20, se continuó con honorarios reducidos a prestadores de servicios y asesores administrativos. Los gastos corporativos y de administración como porcentaje de los activos fijos de Fibra Inn este 3T20 fue menor al 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.
- Un decremento de Ps. 7.8 millones en los gastos de adquisición y organización o 96.8% menos que el año anterior, equivalentes a un gasto mínimo de Ps. 0.3 millones.
- Se registra Ps. 0.8 millones en otros ingresos, y el mantenimiento pagado a la plaza comercial donde se ubica el Westin Monterrey Valle se reclasificó como gasto de administración, como parte de la operación del hotel.
- El Capex de mantenimiento en las propiedades fue casi nulo de Ps. 0.1 millones comparado vs. el 3T19, cuando fue de Ps. 8.5 millones.

Se registra un EBITDA de Ps. (41.3) millones en el 3T20, que representa una disminución de 138.5% comparado con Ps. 107.4 millones del 3T19. El margen de EBITDA fue de (30.1%), comparado con el 22.0% del 3T19.

El EBITDA Ajustado de Ps. (41.1) millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como los gastos de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 133.2% comparado con los Ps. 123.9 millones del 3T19. El margen del EBITDA Ajustado de (29.9%), comparado con el margen de 25.4% del 3T19.

Durante el período se registra:

- Una disminución de Ps. 14.8 millones, pues se dejó de provisionar la compensación por la terminación de los servicios de asesoría.
- Un incremento de Ps. 2.0 millones en la estimación de deterioro de los activos financieros, al registrar Ps. 1.0 millones comparada con Ps. 1.0 millones en el 3T19 de ingreso, 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 la hoja del balance general.
- Un aumento de Ps. 1.4 millones en la depreciación de activo fijo, que representó Ps. 84.1 millones, debido a la contabilización de la depreciación del Westin Monterrey Valle, que el año anterior no existía. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.



- Un incremento de Ps. 1.8 millones en el resultado contable por la baja de activos fijos, registrando este 3T20 Ps. 1.0 millones, comparada con la utilidad de Ps. 0.8 millones del 3T19.
- Un incremento de Ps. 0.5 millones en gastos preoperativos pertenecientes al hotel Westin Monterrey Valle.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 128.0 millones, Ps. 139.6 millones más de pérdida que el 3T19 cuando se registró Ps. 11.6 millones de utilidad.

- Fibra Inn tuvo menores ingresos por intereses, totalizando Ps. 3.0 millones, es decir Ps. 8.4 millones menos que el 3T19, cuando registró Ps. 11.4 millones del 3T19. Este decremento se debe a un 72.3% menos de recursos en efectivo invertidos en la tesorería por haber tenido menos ingresos, además de que se utilizaron recursos para pago de intereses de pasivos bursátiles y capital de trabajo.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 88.3 millones en este 3T20, comparados con los gastos de Ps. 58.5 millones del 3T19. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,167.0 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 3T20 de Ps. 539.7 millones. Durante el periodo, el 10% de los ingresos y gastos financieros se capitalizó en las inversiones que se encuentran actualmente en proceso, conforme a IFRS 23; en el 3T19 se capitalizó el 32%.
- Se tuvo menor ganancia cambiaria por Ps. 1.3 millones, comparados con la ganancia de Ps. 2.7 millones del 3T19, derivado de los movimientos del tipo de cambio y su impacto sobre la posición de dólares de la tesorería.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 84.0 millones en el 3T20, Ps. 39.6 millones más que el gasto de Ps. 44.4 millones en el 3T19.

La Compañía estima que puede alcanzar el punto de equilibrio financiero a niveles de ocupación hotelera en torno al 44% y es importante resaltar que este equilibrio antes de la pandemia se encontraba en niveles superiores al 50%.

La pérdida neta en el 3T20 fue de Ps. 212.0 millones, que representa Ps. 179.2 millones más que la pérdida de Ps. 32.8 millones en el 3T19.

Se registra una participación no controladora de Ps. 13.8 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles y una reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados de Ps. 5.5 millones. Por lo que la participación controladora fue de Ps. (195.4) millones.

El FFO en el 3T20 fue de Ps. (125.1) millones que representó una disminución de casi 3 veces comparado con los Ps. 79.5 millones del 3T19. El FFO Ajustado en el 3T20 fue de Ps. (129.9) millones.



Conciliación del FFO y AFFO				
	3T20	3T19	Var %	
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)				
FFO	- 125.1	79.5	-257.5%	
(-) Capex de mantenimiento	4.8	17.1	-71.8%	
FFO Ajustado	- 129.9	62.4	-308.2%	
FFO por CBFi	- 0.2541	0.1596	-259.2%	
FFO Ajustado por CBFi	- 0.2638	0.1253	-310.5%	

\*Cálculos por CBFi en base a 492,396,126 títulos para 3T20 y 497,820,188 títulos para 3T19, que son los CBFis que hubieran tenido derecho a distribución.

### Fondo de Recompra

Recompra y Cancelación de CBFis				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFis en circulación	Disminución de CBFis en circulación
Al cierre 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%
Recompra Jul-Sep 2020	-			
CBFis cancelados	-			
Al cierre 3T20	5,424,062	0.0	497,820,188	0.0%

Este 3T20 no se operó el fondo de recompra, ni se realizó la cancelación de certificados . Al cierre del 3T20, el saldo del fondo de recompra es de 5,424,062 CBFis.



Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 30 de septiembre 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%		
<b>Total en Circulación</b>	<b>497,820,188</b>	<b>100.0%</b>		
<b>Total con Derecho a Distribución</b>	<b>492,396,126</b>			
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	
<b>CBFIs totales en Tesorería</b>	<b>-</b>		<b>869,763,126</b>	
<b>Total CBFIs</b>	<b>497,820,188</b>		<b>869,763,126</b>	<b>1,367,583,314</b>

Debido a los resultados negativos del 3T20 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 3T20.

Distribución a Tenedores				
	3T20		3T19	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	-	-	0.0627	31.2
Distribución en efectivo	-	-	0.0627	31.2

\*Cálculo por CBFi en base a 497,820,188 títulos para 3T19, que fueron los CBFIs 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 septiembre de 2020 dicha reserva sumaba Ps. 6.4 millones contra Ps. 3.1 millones al 30 de junio de 2020. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 6.3 millones durante el 3T20, de los cuales Ps. 0.061 millones se reportan en el estado de resultados.

### Balance General

Al 30 de septiembre de 2020 Fibra Inn tenía Ps. 156.2 millones de efectivo y excluyendo el saldo de las entidades subsidiarias, fue de Ps. 62.3 millones. La disminución de efectivo de Ps. 407.4 millones o 72.3% comparada al 31 de diciembre de 2019 es debido a un menor ingreso, al pago de pasivos por obligaciones de deuda, capital de trabajo, así como el avance en el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, el cual es financiado por medio de un crédito bancario otorgado por BBVA directamente en el fideicomiso propietario en el cuál Fibra Inn participa con el 50%.

Se ha recuperado la cobranza con clientes y se registra una disminución del 54.1% ó Ps. 40.3 millones para ubicarse en Ps. 34.2 millones y las cuentas por cobrar a partes relacionadas





presentan Ps. 77.6 millones, un incremento de Ps. 56.0 millones. Lo anterior, corresponde a la reclasificación del key money que anteriormente se contabilizaba en clientes y otras cuentas por cobrar. Los pagos anticipados son por Ps. 26.7 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.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 306.2 millones al cierre de septiembre de 2020, comparado con los Ps. 194.7 millones al cierre de diciembre de 2019. Este incremento se debe al monto acumulado de IVA pagado por los avances de obra del hotel JW Marriott Monterrey Valle. Se continúa con el trámite de devolución de IVA por Ps. 269.5 millones, estos se iniciaron desde el 4T19 y se sigue en espera de la respuesta de la autoridad fiscal federal.

En el pasivo circulante, se presenta un incremento de 58.8% en el pago de proveedores registrando Ps. 143.3 millones, el incremento de Ps. 53.1 millones vs el monto del 4T19, se debe a una mayor cautela en el manejo del flujo de efectivo con el pago a proveedores.

El pasado 10 de agosto de 2020, se obtuvo la dispensa temporal de la Asamblea de Tenedores sobre el índice de servicio de deuda para adquirir deuda adicional -hasta Ps. 315 millones en el Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle y hasta Ps. 400 millones en Fibra Inn, destinados a cubrir necesidades de capital de trabajo, cumplimiento de obligaciones financieras y otros fines de corto plazo; esta dispensa permitirá a Fibra Inn gestionar los recursos que requiere para el cumplimiento puntual de sus obligaciones y mantener la liquidez adecuada para su operación.

Se provisionan intereses por pagar por Ps. 55.4 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 en febrero 2021 por Ps. 160.6 millones.

En el largo plazo, al 30 de septiembre de 2020 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,167.0 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18.

La cuenta de deuda bancaria a largo plazo concluye el 3T20 con un saldo de Ps. 539.7 millones. Durante el 2T20 se empezaron a hacer disposiciones del financiamiento de largo plazo contratado con BBVA para continuar con la construcción del JW Marriott Monterrey Valle (saldo al cierre del 3T20 de Ps. 406.7 millones, cubierto con swaps de tasa al 100%). Además, se dispuso para financiar el pago de IVA (saldo al cierre del 3T20 de Ps. 140.0 millones).

Al 30 de septiembre de 2020 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 85.4% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 10.9% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 3.7% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.4%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.79%, 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 9.57%.



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. 49.0 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 septiembre de 2020 se presenta como sigue:

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 30 de septiembre de 2020
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	32.7%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.0
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	0.5
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	291%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	4.7%

Fibra Inn presenta 32.7% de endeudamiento al 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 fue de 2.0 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión. Fibra Inn cuenta con una dispensa otorgada por la Asamblea de Tenedores del Bono FINN18, para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal.

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



Indíces de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de septiembre de 2020
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	539.7
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	11,426.8
<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>32.7%</b>
<b>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda</b>	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	156.2
Iva por Recuperar	306.2
Utilidad Operativa	315.9
Líneas de Crédito	512.3
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,290.6</i>
Amortización de Intereses	537.4
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	48.0
Gastos de Desarrollo	76.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>661.4</i>
<b>Índice Cobertura de Servicio Deuda</b>	<b>2.0 veces</b>

### Eventos Relevantes del 3T20

#### 1. Asamblea Extraordinaria de Tenedores de FINN18

El 10 de julio de 2020, se publicó una segunda convocatoria para solicitar nuevamente la dispensa temporal de Fibra Inn respecto al cumplimiento del índice de servicio de la deuda para adquirir deuda adicional.

#### 2. Resoluciones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de FINN18

El 11 de agosto de 2020 se publicaron las resoluciones de la Asamblea donde se aprobó 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/8-10-20-resolucion-extraord-esp-vf\\_5f32fb2d22b84.pdf](https://www.fibrainn.mx/assets/docs/8-10-20-resolucion-extraord-esp-vf_5f32fb2d22b84.pdf)

### Eventos Relevantes posteriores al cierre del 3T20

#### 1. Se firmó un crédito a nivel proyecto del Westin Monterrey Valle por Ps. 200 millones con Banorte y Sabadell

El 8 de octubre de 2020 el Fideicomiso CIB/3096, administrador de esta propiedad, firmó un contrato de crédito de Ps. 200 millones, menos gastos, destinado para hacer un reembolso a Fibra Inn por la aportación en exceso que realizó para su adquisición. 77% en pesos y 23% en dólares y podrá incrementarse hasta en Ps. 115 millones hasta que el proyecto llegue a un periodo de estabilización y el desempeño del hotel mantenga una cobertura del servicio de la deuda de 1.30x por 6 meses consecutivos. Este monto incremental representará un segundo reembolso casi íntegro para Fibra Inn, en cuanto se cumplan dichas condiciones financieras del crédito en un futuro.



El plazo del crédito es a 10 años y pagará intereses cada 6 meses en el primer año y posteriormente cada tres meses. La tasa de interés está pactada como sigue:

- a. TIIE a 91 días más 350 puntos base para el tramo en pesos;
- b. Libor 3 meses más 430 puntos base para el tramo en dólares; y Libor 3 meses más 350 puntos para el monto incremental una vez estabilizado en proyecto

Además, se cuenta con instrumentos de cobertura de tasa de interés para eliminar el riesgo de volatilidad. La garantía otorgada está limitada a la propiedad del Hotel Westin Monterrey Valle y los covenants financieros del proyecto son: 1.30x de cobertura al servicio de la deuda y 1.80x el valor del activo vs. el apalancamiento del proyecto.

**2. Fibra Inn recibió Ps. 175 millones aproximadamente como reembolso por la aportación en exceso que se realizó para la adquisición del Westin Monterrey Valle.**

El 27 de octubre de 2020, el Fideicomiso CIB/3096, Co-inversión propietaria del hotel Westin Monterrey Valle, recibió Ps. 200 millones provenientes del crédito de largo plazo obtenido para financiar la adquisición del hotel, de los cuales Fibra Inn recibe aproximadamente Ps. 175 millones una vez descontadas las comisiones, fondos de reserva y gastos de contratación por concepto del reembolso por la aportación en exceso que había realizado Fibra Inn a éste Fideicomiso. Lo anterior, otorgará a Fibra Inn el flujo de efectivo adicional para hacer frente a sus obligaciones del 2021, que aunado a la mejora paulatina de la ocupación brindan mayor tranquilidad a Fibra Inn para cumplir con sus obligaciones a cabalidad.



## Portafolio de Hoteles al 3T20

	Marca	Ciudad	Status al 3T20	Cuartos
<b>Hoteles de Servicio Limitado</b>				
1	Wyndham Garden	Irapuato	Cerrado	102
2	Wyndham Garden	Celaya	Cerrado	150
3	Wyndham Garden	Silao	Cerrado	143
4	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Operando	108
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Operando	129
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Cerrado	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				<b>931</b>
<b>Hoteles de Servicio Selecto</b>				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Operando	199
11	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	127
12	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Operando	182
13	Courtyard by Marriott	Saltillo	Operando	180
14	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Operando	152
15	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Cerrado	180
16	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Operando	196
17	Wyndham Garden	Monterrey	Cerrado	85
18	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Cerrado	180
				<b>3,240</b>
<b>Hoteles de Servicio Completo</b>				
1	Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
2	Holiday Inn	Puebla	Operando	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Cerrado	155
4	Marriott	Puebla	Operando	296
5	Holiday Inn	México	Cerrado	214
6	Holiday Inn	Altamira	Operando	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
8	Casa Grande	Delicias	Operando	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
12	The Westin	Monterrey	Operando	174
				<b>2,103</b>
<b>Hoteles de Servicio Estancia Prolongada</b>				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
<b>Portafolio total al 30 de septiembre de 2020</b>				<b>6,391</b>



### Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 16.0 millones, Ps. 69.8 millones inferior a la registrada en el 3T19.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
	3T20	%	3T19	%
(Ps. millones)				
Ingresos	16.0	100.0%	85.8	100.0%
Costo de Ventas	20.2	126.3%	48.5	56.5%
Utilidad Bruta	- 4.1	-25.6%	37.3	43.5%
Gastos de Operación	1.5	9.4%	4.4	5.1%
NOI	- 5.6	-35.0%	32.9	38.3%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	6.2	38.8%	22.4	26.1%
Otros Gastos Indirectos	- 1.0	-6.4%	3.4	4.0%
<b>EBITDA</b>	<b>- 10.8</b>	<b>-67.4%</b>	<b>7.1</b>	<b>8.3%</b>
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>- 10.8</b>	<b>-67.4%</b>	<b>7.1</b>	<b>8.3%</b>

### Indicadores Operativos Hoteleros

#### a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	3T20	3T19	%
Número de hoteles *	29	41	
Ingresos por hospedaje	128.4	462.2	-72.2%
Ocupación	21.3%	59.6%	-38.3 pp
Tarifa	1,278.5	1,273.0	0.4%
RevPar	272.4	758.3	-64.1%

#### b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(28 Hoteles)	3T20	3T19	Variación
Ingresos por hospedaje	123.1	376.5	-67.3%
Ocupación	22.2%	64.4%	-42.2 pp
Tarifa	1,246.5	1,314.5	-5.2%
RevPAR	276.8	846.7	-67.3%

El cálculo de ventas mismas tiendas toma en cuenta 28 hoteles que formaron parte del portafolio de Fibra Inn por lo menos la mitad del trimestre. En este caso:



- Se excluyen 6 hoteles que fueron vendidos en el 2019: City Express Chihuahua (22 de julio de 2019), Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico (12 de septiembre de 2019), Hotel Tecnológico Norte (10 de octubre de 2019).
- Se excluyen 2 hoteles vendidos en el 2020: Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max (18 de febrero de 2020).
- Se eliminan los 9 hoteles que cerraron por la pandemia: Wyndham Garden Silao, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coahuila, Exhacienda San Javier Guanajuato, AC by Marriott Guadalajara, Wyndham Garden Monterrey Valle Real, Microtel Inn & Suites by Wyndham Ciudad Juárez. Incluyendo al Westin Monterrey Valle, que su apertura fue en febrero 2020.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 38 propiedades con 6,391 cuartos al 30 de septiembre 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
	3T20			3T19			
Servicio Limitado	21.2%	916.8	194.3	61.4%	1,021.4	627.5	-69.0%
Servicio Selecto	21.4%	1,280.5	273.8	63.2%	1,295.6	818.7	-66.6%
Servicio Completo	22.6%	1,286.0	290.5	67.1%	1,407.4	944.8	-69.3%
Estancia Prolongada	40.1%	1,156.6	464.3	68.2%	1,478.6	1,009.1	-54.0%
Total	22.2%	1,246.5	276.8	64.4%	1,314.5	846.7	-67.3%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	3T20			3T19			
Norte	24.7%	1,240.2	305.9	63.3%	1,313.0	831.7	-63.2%
Noreste	27.4%	1,328.6	364.5	69.9%	1,416.4	989.7	-63.2%
Centro y Sur	12.6%	1,029.3	130.1	55.3%	1,131.1	625.8	-79.2%
Oeste	22.2%	1,209.7	268.0	70.5%	1,321.6	932.0	-71.2%
Total	22.2%	1,246.5	276.8	64.4%	1,314.5	846.7	-67.3%

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
	3T20			3T19			
IHG Intercontinental Hotels Group	26.1%	1,284.4	335.2	69.0%	1,354.1	934.2	-64.1%
Wyndham Hotel Group	18.2%	916.5	166.5	56.8%	1,001.7	569.0	-70.7%
Hilton Worldwide	19.7%	1,163.4	228.6	61.0%	1,203.7	734.8	-68.9%
Marriott International	13.7%	1,763.6	241.8	57.0%	1,800.9	1,025.7	-76.4%
Marcas Locales	31.3%	1,063.2	332.8	76.4%	1,025.0	783.6	-57.5%
Total	22.2%	1,246.5	276.8	64.4%	1,314.5	846.7	-67.3%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	24%
Noreste	12	2,126	33%	48%
Noroeste	0	-	0%	0%
Centro y Sur	13	2,288	36%	15%
Oeste	4	682	11%	13%
TOTAL	38	6,391	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	15%	8%
Servicio Selecto	18	3,240	51%	53%
Servicio Completo	12	2,103	33%	36%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	38	6,391	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6,241	98%	98%
Grupo Presidente	1	150	2%	2%
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](http://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 Septiembre de 2020 y 31 de Diciembre 2019  
Miles de pesos

	Al 30 de Septiembre de 2020	%	Al 31 de Diciembre de 2019	%
<b>ACTIVO</b>				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	156,224	1.4%	563,639	4.8%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	34,218	0.3%	74,543	0.6%
Pagos anticipados	26,664	0.2%	17,977	0.2%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	77,595	0.7%	21,594	0.2%
Activos disponibles para la venta	653	0.0%	357,189	3.0%
Impuesto al valor agregado por recuperar	306,158	2.7%	194,668	1.6%
Impuestos por recuperar y otros	15,706	0.1%	5,726	0.0%
<i>Total del activo circulante</i>	617,218	5.4%	1,235,336	10.4%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,550,361	92.3%	10,371,905	87.5%
Activo por derecho de uso	2,252	0.0%	2,400	0.0%
Activos intangibles y otros activos	87,993	0.8%	80,404	0.7%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	91,118	0.8%	93,318	0.8%
Anticipos para compra de propiedades	77,835	0.7%	74,339	0.6%
<i>Total del activo no circulante</i>	10,809,559	94.6%	10,622,366	89.6%
<b>Total del activo</b>	<b>11,426,776</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,857,702</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASIVO</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	143,313	3.4%	90,252	2.2%
Acreedores diversos	7,330	0.2%	77,437	1.9%
Pasivo por adquisición de inmuebles	-	0.0%	-	0.0%
Pasivo por arrendamiento CP	1,195	0.0%	1,446	0.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	167,927	4.0%	144,402	3.5%
Deuda Bancaria	-	0.0%	200,000	4.8%
Pasivo por obligaciones de deuda	55,493	1.3%	136,062	3.3%
Anticipos de clientes	4,917	0.1%	6,312	0.2%
Impuestos por pagar	11,196	0.3%	35,908	0.9%
<i>Total del pasivo circulante</i>	391,371	9.3%	691,819	16.8%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,167,016	75.1%	3,163,650	76.7%
Deuda Bancaria	539,692	12.8%	197,985	4.8%
Pasivo por obligaciones de deuda	63,659	1.5%	63,659	1.5%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	0.0%	-	0.0%
Pasivo por arrendamiento LP	1,212	0.0%	1,054	0.0%
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos c	5,350	0.1%	5,978	0.1%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	255	0.0%	804	0.0%
Instrumentos financieros derivados	48,640	1.2%	-	0.0%
Beneficios a los empleados	260	0.0%	260	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	3,826,084	90.7%	3,433,390	83.2%
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,217,455</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,125,209</b>	<b>100.0%</b>
<b>PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES</b>				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,941,414	82.4%	6,171,563	79.8%
Superávit por revaluación de propiedades	2,087,586	29.0%	2,088,502	27.0%
Reserva por efecto de valuación de instrumentos fina	(24,320)	-0.3%	-	0.0%
Reserva para recompra de CBFIs	248,934	3.5%	78,213	1.0%
patrimonio	136,437	1.9%	129,296	1.7%
Resultados acumulados	(2,030,066)	-28.2%	(1,474,043)	-19.1%
<i>Total del patrimonio participación controladora</i>	6,359,985	88.2%	6,993,531	90.4%
Participación No controladora	849,336	11.8%	738,962	9.6%
<b>Total del patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>7,209,321</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,732,493</b>	<b>100.0%</b>
<b>Total del pasivo + capital</b>	<b>11,426,776</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,857,702</b>	<b>100.0%</b>



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 julio de 2020 al 30 de Septiembre de 2020 y 2019 y el acumulado al 30 de septiembre de 2020 y 2019

Miles de pesos

	3T20	%	3T19	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2020	%	Acumulado 2019	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	128,432	93.4%	462,241	94.9%	(333,809)	(72.22)	518,670	94.3%	1,378,232	94.9%	(859,562)	(62.37)
Arrendamiento de inmuebles	9,035	6.6%	25,078	5.1%	(16,043)	(63.97)	31,153	5.7%	73,423	5.1%	(42,270)	(57.57)
<b>Total de ingresos</b>	<b>137,467</b>	<b>100.0%</b>	<b>487,319</b>	<b>100.0%</b>	<b>(349,852)</b>	<b>(71.79)</b>	<b>549,823</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,451,655</b>	<b>100.0%</b>	<b>(901,832)</b>	<b>(62.12)</b>
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	59,536	43.3%	127,075	26.1%	(67,539)	(53.15)	231,071	42.0%	386,380	26.6%	(155,309)	(40.20)
Administración	47,169	34.3%	84,291	17.3%	(37,122)	(44.04)	161,650	29.4%	249,200	17.2%	(87,550)	(35.13)
Mantenimiento	12,441	9.1%	21,058	4.3%	(8,617)	(40.92)	42,709	7.8%	63,629	4.4%	(20,920)	(32.88)
Energéticos	18,268	13.3%	38,049	7.8%	(19,781)	(51.99)	58,040	10.6%	104,187	7.2%	(46,147)	(44.29)
Regalías	9,560	7.0%	32,577	6.7%	(23,017)	(70.65)	38,389	7.0%	97,003	6.7%	(58,614)	(60.42)
Publicidad y promoción	9,219	6.7%	20,926	4.3%	(11,707)	(55.94)	41,427	7.5%	65,982	4.5%	(24,555)	(37.21)
Fabrica de hoteles	2,390	1.7%	6,541	1.3%	(4,151)	(63.46)	9,444	1.7%	14,439	1.0%	(4,995)	(34.59)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	158,583	115.4%	330,517	67.8%	(171,934)	(52.02)	582,730	106.0%	980,820	67.6%	(398,090)	(40.59)
<b>Margen bruto</b>	<b>(21,116)</b>	<b>-15.4%</b>	<b>156,802</b>	<b>32.2%</b>	<b>(177,918)</b>	<b>(113.47)</b>	<b>(32,907)</b>	<b>-6.0%</b>	<b>470,835</b>	<b>32.4%</b>	<b>(503,742)</b>	<b>(106.99)</b>
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,439	2.5%	3,820	0.8%	(381)	(9.97)	10,435	1.9%	10,344	0.7%	91	0.88
Seguros	1,455	1.1%	1,423	0.3%	32	2.25	4,070	0.7%	4,771	0.3%	(701)	(14.69)
Gastos corporativos de administración	17,511	12.7%	30,175	6.2%	(12,664)	(41.97)	53,517	9.7%	76,754	5.3%	(23,237)	(30.27)
Gastos de adquisición y organización	260	0.2%	8,017	1.6%	(7,757)	(96.76)	2,735	0.5%	28,404	2.0%	(25,669)	(90.37)
Otros gastos	(796)	-0.6%	250	0.1%	(1,046)	(418.70)	(39,432)	-7.2%	(3,971)	-0.3%	(35,461)	893.10
Capex de mantenimiento	(61)	0.0%	8,478	1.7%	(8,539)	(100.72)	9,693	1.8%	14,780	1.0%	(5,087)	(34.42)
Estimación de deterioro de activos financieros	1,044	0.8%	(1,029)	-0.2%	2,073	(201.44)	4,013	0.7%	1,542	0.1%	2,471	160.25
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	-	0.0%	14,807	3.0%	(14,807)	(100.00)	-	0.0%	44,422	3.1%	(44,422)	(100.00)
Deterioro de propiedades	-	0.0%	-	0.0%	-	-	58,111	10.6%	10,908	0.8%	47,203	432.75
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	1,009	0.7%	(761)	-0.2%	1,770	(232.66)	(12,077)	-2.2%	14,226	1.0%	(26,303)	(184.89)
Gastos preoperativos	485	0.4%	-	0.0%	485	-	11,405	2.1%	-	0.0%	11,405	-
Depreciación de activo fijo	82,536	60.0%	80,038	16.4%	2,498	3.12	231,993	42.2%	238,639	16.4%	(6,646)	(2.78)
Total de otros costos y gastos	106,882	77.8%	145,218	29.8%	(38,336)	(26.40)	334,463	60.8%	440,820	30.4%	(106,357)	(24.13)
<b>(Pérdida) utilidad de Operación</b>	<b>(127,998)</b>	<b>-93.1%</b>	<b>11,584</b>	<b>2.4%</b>	<b>(139,582)</b>	<b>(1,204.95)</b>	<b>(367,370)</b>	<b>-66.8%</b>	<b>30,015</b>	<b>2.1%</b>	<b>(397,385)</b>	<b>(1,323.95)</b>
Ingresos por intereses	(2,988)	-2.2%	(11,353)	-2.3%	8,365	(73.68)	(17,229)	-3.1%	(36,900)	-2.5%	19,671	(53.31)
Gastos por intereses	88,251	64.2%	58,471	12.0%	29,780	50.93	247,375	45.0%	166,604	11.5%	80,771	48.48
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(1,282)	-0.9%	(2,715)	-0.6%	1,433	(52.78)	(16,248)	-3.0%	(1,963)	-0.1%	(14,285)	727.83
Impuestos a la utilidad	-	0.0%	-	0.0%	-	-	(549)	-0.1%	-	0.0%	(549)	-
<b>Pérdida Neta</b>	<b>(211,979)</b>	<b>-154.2%</b>	<b>(32,819)</b>	<b>-6.7%</b>	<b>(179,160)</b>	<b>545.90</b>	<b>(580,719)</b>	<b>-105.6%</b>	<b>(97,726)</b>	<b>-6.7%</b>	<b>(482,993)</b>	<b>494.23</b>
Participación No controladora	(13,823)	-10.1%	(1,389)	-0.3%	(12,434)	895.18	(36,367)	-6.6%	(2,226)	-0.2%	(34,141)	1,533.74
<b>Participación Controladora</b>	<b>(198,156)</b>	<b>-144.1%</b>	<b>(31,430)</b>	<b>-6.4%</b>	<b>(166,726)</b>	<b>530.47</b>	<b>(544,352)</b>	<b>-99.0%</b>	<b>(95,500)</b>	<b>-6.6%</b>	<b>(448,852)</b>	<b>470.00</b>
Partidas de utilidad integral atribuibles a la part. controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrum. Fin. derivados	5,505	4.0%	(3,121)	-0.6%	8,626	(276.39)	(48,640)	-8.8%	(8,601)	-0.6%	(40,039)	465.52
<b>Pérdida integral</b>	<b>(206,474)</b>	<b>-150.2%</b>	<b>(35,940)</b>	<b>-7.4%</b>	<b>(170,534)</b>	<b>474.50</b>	<b>(629,359)</b>	<b>-114.5%</b>	<b>(106,327)</b>	<b>-7.3%</b>	<b>(523,032)</b>	<b>491.91</b>
Participación No controladora del Resultado Integral	2,753	2.0%	-	0.0%	2,753	-	(24,320)	-4.4%	-	0.0%	(24,320)	-
<b>Participación Controladora del Resultado Integral</b>	<b>(195,404)</b>	<b>-142.1%</b>	<b>(34,551)</b>	<b>-7.1%</b>	<b>(160,853)</b>	<b>465.55</b>	<b>(568,672)</b>	<b>-103.4%</b>	<b>(104,101)</b>	<b>-7.2%</b>	<b>(464,571)</b>	<b>446.27</b>



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 julio de 2020 al 30 de Septiembre de 2020 y 2019 y el acumulado al 30 de septiembre de 2020 y 2019  
Miles de pesos

	3T20	%	3T19	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2020	%	Acumulado 2019	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	128,432	93.4	462,241	94.9	(333,809)	(72.2)	518,670	94.3	1,378,232	94.9	(859,562)	(62.4)
Arendamiento de inmuebles	9,035	6.6	25,078	5.1	(16,043)	(64.0)	31,153	5.7	73,423	5.1	(42,270)	(57.6)
Fabrica de hoteles		0.0%		0.0%		#IDIV/0!		0.0%		0.0%		
<b>Total de Ingresos</b>	<b>137,467</b>	<b>100.0</b>	<b>487,319</b>	<b>100.0</b>	<b>(349,852)</b>	<b>(71.8)</b>	<b>549,823</b>	<b>100.0</b>	<b>1,451,655</b>	<b>100.0</b>	<b>(901,832)</b>	<b>(62.1)</b>
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	59,536	43.3	127,075	26.1	(67,539)	(53.1)	231,071	42.0	386,380	26.6	(155,309)	(40.2)
Administración	47,169	34.3	84,291	17.3	(37,122)	(44.0)	161,650	29.4	249,200	17.2	(87,550)	(35.1)
Mantenimiento	12,441	9.1	21,058	4.3	(8,617)	(40.9)	42,709	7.8	63,629	4.4	(20,920)	(32.9)
Energéticos	18,268	13.3	38,049	7.8	(19,781)	(52.0)	58,040	10.6	104,187	7.2	(46,147)	(44.3)
Regalías	9,560	7.0	32,577	6.7	(23,017)	(70.7)	38,389	7.0	97,003	6.7	(58,614)	(60.4)
Publicidad y promoción	9,219	6.7	20,926	4.3	(11,707)	(55.9)	41,427	7.5	65,982	4.5	(24,555)	(37.2)
Prediales	3,439	2.5	3,820	0.8	(381)	(10.0)	10,435	1.9	10,344	0.7	91	0.9
Seguros	1,455	1.1	1,423	0.3	32	2.2	4,070	0.7	4,771	0.3	(701)	(14.7)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	161,087	117.2	329,219	67.6	(168,132)	(51.1)	587,791	106.9	981,496	67.6	(393,705)	(40.1)
<b>NOI Hotelero</b>	<b>(23,620)</b>	<b>(17.2)</b>	<b>158,100</b>	<b>32.4</b>	<b>(181,720)</b>	<b>(114.9)</b>	<b>(37,968)</b>	<b>(6.9)</b>	<b>470,159</b>	<b>32.4</b>	<b>(508,127)</b>	<b>(108.1)</b>
<b>OTROS NEGOCIOS:</b>												
INGRESOS:												
Fabrica de hoteles	3,386	100.0	15,181	100.0	(11,795)	(77.7)	10,489	100.0	28,460	100.0	(17,971)	(63.1)
COSTOS:												
Fábrica de hoteles	4,174	123.3	18,999	125.2	(14,826)	(78.0)	15,451	147.3	27,614	97.0	(12,163)	(44.0)
<b>NOI otros negocios</b>	<b>(788)</b>	<b>(23.3)</b>	<b>(3,818)</b>	<b>(25.2)</b>	<b>3,031</b>	<b>(79.4)</b>	<b>(4,962)</b>	<b>(47.3)</b>	<b>846</b>	<b>3.0</b>	<b>(5,807)</b>	<b>(686.8)</b>
<b>NOI Total</b>	<b>(24,408)</b>	<b>(17.3)</b>	<b>154,282</b>	<b>30.7</b>	<b>(178,689)</b>	<b>(115.8)</b>	<b>(42,930)</b>	<b>(7.7)</b>	<b>471,005</b>	<b>31.8</b>	<b>(513,934)</b>	<b>(109.1)</b>
Otros costos y gastos:												
Honorarios de asesor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos corporativos de administración	17,511	12.7	30,175	6.2	(12,664)	(42.0)	53,517	9.7	76,754	5.3	(23,237)	(30.3)
Gastos de adquisición y organización	260	0.2	8,017	1.6	(7,757)	(96.8)	2,735	0.5	28,404	2.0	(25,669)	(90.4)
Otros gastos	(796)	(0.6)	250	0.1	(1,046)	(418.7)	(39,432)	(7.2)	(3,971)	(0.3)	(35,461)	893.1
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex de mantenimiento	(61)	(0.0)	8,478	1.7	(8,539)	(100.7)	9,693	1.8	14,780	1.0	(5,087)	(34.4)
	16,914	12.3	46,919	9.6	(30,005)	(64.0)	26,513	4.8	115,968	8.0	(89,455)	(77.1)
<b>EBITDA</b>	<b>(41,322)</b>	<b>(30.1)</b>	<b>107,363</b>	<b>22.0</b>	<b>(148,684)</b>	<b>(138.5)</b>	<b>(69,443)</b>	<b>(12.6)</b>	<b>355,037</b>	<b>24.5</b>	<b>(424,479)</b>	<b>(119.6)</b>
Mas: Gastos de adquisición y organización y Capex mtto.	199	0.1	16,494	3.4	(16,295)	(98.8)	12,428	2.3	43,184	3.0	(30,756)	(71.2)
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>(41,123)</b>	<b>(29.9)</b>	<b>123,857</b>	<b>25.4</b>	<b>(164,979)</b>	<b>(133.2)</b>	<b>(57,015)</b>	<b>(10.4)</b>	<b>398,221</b>	<b>27.4</b>	<b>(455,235)</b>	<b>(114.3)</b>
Estimación de deterioro de activos financieros	1,044	0.8	(1,029)	(0.2)	2,073	(201.4)	4,013	0.7	1,542	0.1	2,471	160.3
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	-	-	14,807	3.0	(14,807)	(100.0)	-	-	44,422	3.1	(44,422)	(100.0)
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	1,009	0.7	(761)	(0.2)	1,770	(232.7)	(12,077)	(2.2)	14,226	1.0	(26,303)	(184.9)
Gastos preoperativos	485	0.4	-	-	485	-	11,405	2.1	-	-	11,405	-
Depreciación de activo fijo	84,139	61.2	82,759	17.0	1,380	1.7	236,477	43.0	253,923	17.5	(17,446)	(6.9)
Total de otros costos y gastos	86,677	63.1	95,777	19.7	(9,100)	(9.5)	297,929	54.2	325,021	22.4	(27,091)	(8.3)
<b>(Pérdida) utilidad de Operación</b>	<b>(127,999)</b>	<b>(93.1)</b>	<b>11,586</b>	<b>2.4</b>	<b>(139,585)</b>	<b>(1,204.8)</b>	<b>(367,372)</b>	<b>(66.8)</b>	<b>30,016</b>	<b>2.1</b>	<b>(397,388)</b>	<b>###</b>
Ingresos por intereses	(2,988)	(2.2)	(11,353)	(2.3)	8,365	(73.7)	(17,229)	(3.1)	(36,900)	(2.5)	19,671	(53.3)
Gastos por intereses	88,251	64.2	58,471	12.0	29,780	50.9	247,375	45.0	166,604	11.5	80,771	48.5
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	(1,282)	(0.9)	(2,715)	(0.6)	1,433	(52.8)	(16,248)	(3.0)	(1,963)	(0.1)	(14,285)	727.8
<b>Pérdida Neta</b>	<b>(211,980)</b>	<b>(154.2)</b>	<b>(32,817)</b>	<b>(6.7)</b>	<b>(179,162)</b>	<b>545.9</b>	<b>(580,721)</b>	<b>(105.6)</b>	<b>(97,725)</b>	<b>(6.7)</b>	<b>(482,995)</b>	<b>494.2</b>
Participación No controladora	(13,823)	(10.1)	(1,389)	(0.3)	(12,434)	895.2	(36,367)	(6.6)	(2,226)	(0.2)	(34,141)	1,533.7
<b>Participación Controladora</b>	<b>(198,157)</b>	<b>(144.1)</b>	<b>(31,428)</b>	<b>(6.4)</b>	<b>(166,728)</b>	<b>530.5</b>	<b>(544,354)</b>	<b>(99.0)</b>	<b>(95,499)</b>	<b>(6.6)</b>	<b>(448,854)</b>	<b>470.0</b>
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros	5,505	4.0	(3,121)	(0.6)	8,626	(276.4)	(48,640)	(8.8)	(8,601)	(0.6)	(40,039)	465.5
<b>Pérdida integral</b>	<b>(206,474)</b>	<b>(150.2)</b>	<b>(35,940)</b>	<b>(7.4)</b>	<b>(170,533)</b>	<b>474.5</b>	<b>(629,359)</b>	<b>(114.5)</b>	<b>(106,327)</b>	<b>(7.3)</b>	<b>(523,031)</b>	<b>491.9</b>
Participación No controladora del Resultado Integral	2,753	2.0	-	-	2,753	-	(24,320)	(4.4)	-	-	(24,320)	-
<b>Participación Controladora del Resultado Integral</b>	<b>(195,404)</b>	<b>(142.1)</b>	<b>(34,551)</b>	<b>(7.1)</b>	<b>(160,852)</b>	<b>465.5</b>	<b>(568,672)</b>	<b>(103.4)</b>	<b>(104,101)</b>	<b>(7.2)</b>	<b>(464,570)</b>	<b>446.3</b>
<b>FFO</b>	<b>(125,104)</b>	<b>(91.0)</b>	<b>79,454</b>	<b>16.3</b>	<b>(204,557)</b>	<b>(257.5)</b>	<b>(270,913)</b>	<b>(49.3)</b>	<b>270,480</b>	<b>18.6</b>	<b>(541,392)</b>	<b>(200.2)</b>

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 Septiembre 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
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>6,415,569</b>	<b>80,844</b>	<b>142,958</b>	<b>2,659,260</b>	<b>8,601</b>	<b>(922,607)</b>	<b>8,384,625</b>	<b>225,239</b>	<b>8,609,864</b>
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 instrum. patrim.		2,247					2,247		2,247
Recompra de CBFÍ's para pago basado instrum. patrim.		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)
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>6,171,563</b>	<b>129,296</b>	<b>78,213</b>	<b>2,088,502</b>	<b>-</b>	<b>(1,474,043)</b>	<b>6,993,531</b>	<b>738,962</b>	<b>7,732,493</b>

	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
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>6,171,563</b>	<b>129,296</b>	<b>78,213</b>	<b>2,088,502</b>	<b>-</b>	<b>(1,474,043)</b>	<b>6,993,531</b>	<b>738,962</b>	<b>7,732,493</b>
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	(63,564)						(63,564)		(63,564)
Cancelación de CBFÍ's	(166,585)					166,585	-		-
Aportaciones de nuevos socios							-	171,061	171,061
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 instrum. patrim.		7,141					7,141		7,141
Recompra de CBFÍ's reserva fondo de recompra			(8,451)				(8,451)		(8,451)
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(916)		916	-		-
Resultado integral					(24,320)	(544,352)	(568,672)	(60,687)	(629,359)
<b>Al 30 de Septiembre de 2020</b>	<b>5,941,414</b>	<b>136,437</b>	<b>248,934</b>	<b>2,087,586</b>	<b>(24,320)</b>	<b>(2,030,066)</b>	<b>6,359,985</b>	<b>849,336</b>	<b>7,209,321</b>

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 Septiembre del 2020 y del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2019

(Miles de pesos)

	2020	2019
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	-	
Pérdida antes de impuestos	(581,268)	(481,543)
Ajustes por:		
Metodo de participación		
Depreciación y amortización	231,993	315,696
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(12,077)	37,100
Deterioro de terrenos y edificios	58,111	193,163
Estimación de deterioro de activos financieros	4,013	12,480
Amortización y cancelación de costos capitalizados	6,169	13,845
Intereses de deuda	241,206	256,262
Intereses ganados	(17,229)	(49,561)
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	-	5,643
Reciclaje de instrumentos financieros derivados	-	-
Reserva para pago de compensacion de salida AAP	-	64,259
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	6,431	4,781
	(62,651)	372,125
Cientes y otras cuentas por cobrar	36,312	(11,466)
Partes relacionadas	(30,276)	54,892
Pagos anticipados	(8,687)	(435)
Impuestos por recuperar	(121,470)	(153,359)
Proveedores y otras cuentas por pagar	(18,441)	78,252
Impuestos por pagar	(24,712)	(11,134)
Beneficios a empleados	-	54
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>(229,925)</b>	<b>328,929</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(460,170)	(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	(16,554)	(30,111)
Otros activos	(3,641)	1,219
Intereses ganados	17,229	49,561
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(92,733)</b>	<b>(896,928)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Prestamos recibidos, netos de costos de disposición	540,316	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	(322,574)	(305,779)
Pago de rentas por derechos de uso de equipo de transporte	(1,546)	
Distribuciones a tenedores de certificados	(63,564)	(244,006)
Aportación de nuevos socios	171,061	540,818
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	-	3,471
Pago de rentas por derechos de uso de equipo de transporte	-	(2,519)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	(8,451)	(185,552)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de</b>	<b>(84,758)</b>	<b>487,268</b>
<b>Flujo neto de efectivo del periodo</b>	<b>(407,416)</b>	<b>(80,731)</b>
Efectivo al inicio del periodo	563,639	644,370
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>156,224</b>	<b>563,639</b>