



Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2021

Monterrey, México, 29 de abril de 2021 - CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (como causahabiente final y universal de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria DB/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o la “Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces hotelero en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del primer trimestre para el periodo terminado al 31 de marzo de 2021 (1T21). 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 1T21:

- Fibra Inn es **propietaria de 38 hoteles con 6,391 cuartos**. Además, participa en una inversión en 3 desarrollos de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 676 cuartos.
- Fibra Inn mantuvo durante el trimestre **33 hoteles en operación y 5 cerrados**. La generación de ingresos con NOI positivo provino principalmente de las propiedades ubicadas en la zona norte y noreste del país.
- Los **Ingresos hoteleros** mensuales del 1T muestran la tendencia positiva de recuperación, ya que registraron Ps. 50.8 millones en enero, Ps. 54.4 millones en febrero, Ps. 75.9 millones en marzo, para un total de ingresos hoteleros de Ps. 181.0 millones en el 1T21, creciendo 6.6% vs. el 4T20 y (46.7%) vs. el 1T20.
- La generación de **NOI Total**¹ en enero fue de Ps. (4.5) millones, en febrero de Ps. 1.8 millones y en marzo fue de Ps. 11.9 millones, para un total de Ps. 9.2 millones en el 1T21, que muestra una mejora vs. los Ps. (1.4) millones del 4T20 y un decremento de 86.7% vs Ps. 69.2 millones del 1T20.

Fibra Inn 1T21	
Capital	
BMV: FINN13	
1T21 Distribución por CBFi	0.0000
Distribución por CBFi (U12m)	0.0000
Dividend Yield (U12m)	0.0%
Precio por CBFi (31 Mar 2021):	4.04
CBFIs Fondo de Recompra:	223,900
Float:	86.5%
Valor de mercado (Ps. millones)	2,034.6
Activos Totales	10,184.3
Deuda	
BMV: FINN18	Ps. 3.2 Bn @ fija 9.93%
	2 Feb 2028
Costo Deuda Prom Ponderado:	9.40%
LTV:	39.5%
Fitch:	A(mex)
HR Ratings:	A+
1T21 Highlights	
Número de hoteles	38
Número de habitaciones	6,391
Ocupación (VT)	29.5%
Tarifa (VT) Ps.	1,222.6
RevPar (VT) Ps.	361.0
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	3
Número de habitaciones	676



- **EBITDA Ajustado²**: registró Ps. (7.5) millones, un decremento de 108.2% comparado con los Ps. 90.9 millones del 1T20.
- **FFO³** fue de Ps. (96.9) millones y **AFFO** fue Ps. (103.4) millones, por lo que no habrá Distribución a Tenedores.

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: “Comenzamos este 2021 con la expectativa de una recuperación paulatina que podría llegar a una ocupación en niveles superiores al 45% para el tercer trimestre del año, impulsada por el ritmo acelerado de la vacunación en Estados Unidos, donde se genera alrededor del 35% de la afluencia de huéspedes para nuestros hoteles. Seguimos atentos al comportamiento de los contagios de covid-19 en el mundo; por ejemplo en la India donde la situación es muy preocupante. De igual forma, nos mantenemos muy alertas ante la situación en México para detectar como podremos evitar un nuevo impacto. Creemos que continuará la apertura de los sectores económicos, con lo que se mostrará una mejora gradual progresiva en la ocupación de nuestros hoteles.”

“En marzo 2021 alcanzamos 35% de ocupación y concluiremos abril con cifras superiores al 37%, aún y cuando tuvimos días de baja actividad por la semana Santa y la de Pascua,; con esto hemos rebasado por mucho el punto de equilibrio operativo y el nuevo reto de este año es alcanzar el equilibrio financiero que es cercano a ocupaciones del 46%. Continuamos con un proceso exhaustivo de contención de gastos y el manejo de los recursos financieros lo más eficiente posible, a la vez que hemos cumplido con las obligaciones del pago de intereses en tiempo y forma”, añadió el Ing. Calvillo.

Resultados del Primer Trimestre de 2021

	Cifras Relevantes				
	1T21		1T20		Var
Ingresos por hospedaje	181.0	97.3%	339.8	95.2%	-46.7%
Ingresos por arrendamiento	4.9	2.7%	17.3	4.8%	-71.3%
Ingresos de la Fibra	186.0	100.0%	357.0	100.0%	-47.9%
NOI Total	9.2	4.9%	69.2	19.3%	-86.7%
EBITDA Ajustado	- 7.5	-4.0%	90.9	25.5%	-108.2%
FFO	- 96.9	-52.1%	39.3	11.0%	-346.3%
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	38		38		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	39		39		0
Presencia (estados)	13		13		0
Total de cuartos	6,391		6,391		0



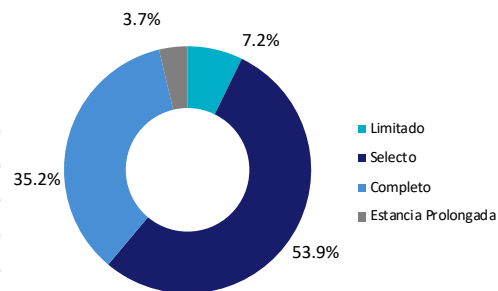
Nota Importante

Los resultados de este reporte trimestral del 1T21 muestran el impacto en la ocupación hotelera derivado del cierre temporal en ciertos sectores de la actividad económica derivado de la declaración de pandemia por el COVID-19. Paulatinamente se ha visto una recuperación por la reapertura parcial desde el 3T20. La operación de los hoteles en Fibra Inn es con estricto apego a las medidas sanitarias, manteniendo una apertura limitada en cuanto a la ocupación, uso de áreas comunes y alimentos y bebidas. De un total de 38 hoteles del portafolio, 33 siguieron en operación y cinco continúan cerrados todavía. El criterio de evaluación para el cierre temporal de operaciones en 2020 fue el 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 al cierre del 1T21 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 33 hoteles están en operación y 5 continúan cerrados. Estos últimos son:

- (i) Una propiedad que se cerró definitivamente: Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos.
- (ii) Tres propiedades que continúan cerradas hasta nuevo aviso: Wyndham Garden en Celaya, Irapuato y Silao.
- (iii) El hotel Holiday Inn Coyoacán que presenta daños relacionados al sismo de septiembre de 2017, los cuales se acentuaron con el ocurrido el 23 de junio de 2020. Se aprovechará este periodo de bajos ingresos para llevar a cabo una reparación mayor con los recursos provenientes de la indemnización del seguro correspondiente.

Ingresos Totales por Segmento				
	1T21	%	1T20	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	13.5	7.2%	32.0	9.0%
Servicio Selecto	100.2	53.9%	185.7	52.0%
Servicio Completo	65.4	35.2%	131.9	36.9%
Estancia Prolongada	6.9	3.7%	7.4	2.1%
Total	186.0	100.0%	357.0	100.0%



Los ingresos totales en el 1T21 fueron de Ps. 186.0 millones y mostraron un decremento de 47.9% o Ps. 171.0 millones menos comparado con el 1T20. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 181.0 millones son ingresos por hospedaje generados de las propiedades que operaron este 1T21, que muestran una disminución del 46.7% vs. el 1T20 y que se debió en su totalidad al efecto de la pandemia del COVID-19; resultando en 29.5% en la ocupación hotelera del portafolio, representando una caída de 16 pp (puntos porcentuales) considerando los 33 hoteles abiertos durante el 1T21, registró una tarifa promedio Ps. 1,222.6, con un decremento de 5.4% y resultó en un RevPar de Ps. 361.0 con una caída de 38.6%.



- Ps. 4.9 millones de ingresos por el arrendamiento de inmuebles, por otros servicios diferentes al hospedaje, como son el arrendamiento de salas de juntas, coffee breaks, salones y restaurantes, así como la renta de algunos locales comerciales, que presentaron una disminución del 71.3% comparados con los Ps. 17.3 millones del 1T20.

En febrero 2021 se alcanzó una ocupación de 28.3%, sobrepasando el nivel de ocupación de punto de equilibrio operativo que la compañía estima en 25%, después de mostrar resultados previos de la ciclicidad por fin de año del trimestre anterior. En marzo 2021, se observa una franca recuperación de la ocupación alcanzando 35.0% y se estima que para los siguientes trimestres se podría continuar con una tendencia positiva.

Información Mensual de Tendencia									
(Ps. millones, excepto Ocupación)	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21
Ocupación	17.1%	21.3%	25.7%	28.6%	26.6%	24.8%	24.6%	28.3%	35.0%
Ingresos por hospedaje	35.4	42.1	50.9	62.9	55.4	51.4	50.8	54.4	75.9
Ingresos por arrendamiento	2.7	3.2	3.2	3.8	3.4	-20.6	1.6	1.6	1.7
Ingresos totales	38.1	45.2	54.1	66.7	58.9	30.8	52.4	56.0	77.6
NOI total	-22.2	-6.0	3.7	10.7	9.2	-21.3	-4.5	1.8	12.9

Durante el 1T21, el total de gastos de operación fue de Ps. 173.8 millones; es decir 39.4% menos o Ps. 112.9 millones menos que los Ps. 286.7 millones del 1T20. Incluso este 1T21 los gastos de operación como porcentaje de los ingresos representaron 93.5% vs. los 80.3% del 1T20.

En general, la Compañía considera que ante la situación adversa sigue con una adecuada contención de los gastos hoteleros y corporativos que son menores en escala, ya que continúa interviniendo de manera detallada y coordinando esfuerzos con los operadores hoteleros. La plantilla de personal hotelero se ha ajustado a los niveles más eficientes en relación a los niveles de ocupación.

Durante el 1T21 el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, fue de Ps. 12.1 millones, el cual representa un decremento de 82.7% comparado con los Ps. 70.3 millones del 1T20. El margen NOI Hotelero fue de 6.5% comparado con el 19.7% alcanzado durante el 1T20.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 1T21 se registró un ingreso de Ps. 3.3 millones correspondiente a la gestión de desarrollo del JW Marriott Monterrey Valle y al honorario de *asset management* por la administración del hotel The Westin Monterrey Valle por parte de Fibra Inn. Se presenta un gasto de Ps. 6.3 millones relativo a: (i) los honorarios por la contratación del despacho que lleva el proceso legal para la devolución del IVA de la adquisición del hotel Westin Monterrey Valle; (ii) así como un avalúo de esta misma propiedad para cumplir con una de las obligaciones de hacer establecidas en el contrato del crédito otorgado por Banorte y Sabadell; y (iii) la nómina del equipo de fábrica de hoteles y honorarios de la administración del Fideicomiso, entre los más relevantes. En el 1T21 se presenta un NOI de otros negocios de Ps. (3.0) millones, por lo que mostró un decremento del 166.9% vs. el año anterior.



Derivado de ello, el Ingreso Operativo Neto (NOI Total) durante el 1T21 fue de Ps. 9.2 millones, que representa un decremento de 86.7% vs. los Ps. 69.2 millones del 1T20. El margen NOI total fue de 4.9% vs. el 19.2% del 1T20.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 19.7 millones para el 1T21, que representaron un incremento de Ps. 29.6 millones o 299.1% mas que el año anterior, cuando resultó un ingreso de Ps. 9.9 millones. Este incremento de gastos se debe principalmente a:

- Un decremento de Ps. 35.0 millones en otros gastos ó 88.5% menores al 1T20; pues el año pasado se recibió el ingreso del “*key money*” de Marriott International, Inc. por seleccionar la franquicia de la marca Westin que este año no se tiene y además que se reconoció el ingreso proveniente del operador hotelero por otorgarle la operación.
- Un decremento de Ps. 2.8 millones en los gastos de adquisición y organización o 74.5% menos que el año anterior, equivalentes a un gasto mínimo de Ps. 1.0 millón.
- Un decremento de Ps. 5.9 millones ó 73.8% en el capex de mantenimiento en las propiedades, el cual fue de Ps. 2.1 millones comparado vs. el 1T20, cuando fue de Ps. 8.0 millones.
- Un incremento de Ps. 3.3 millones o 18.5% más en los gastos corporativos de administración, para un importe total de Ps. 21.2 millones, los cuales refieren a una provisión de bonos de corto plazo para ejecutivos. Los gastos corporativos y de administración (últimos 12 meses) representaron 0.80% como porcentaje de los activos fijos de Fibra Inn, indicador que 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.

Se registra un EBITDA de Ps. (10.6) millones en el 1T21, que representa una disminución de 113.3% comparado con Ps. 79.1 millones del 1T20. El margen de EBITDA fue de (5.7%), comparado con el 22.2% del 1T20.

El EBITDA Ajustado de Ps. (7.5) millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como cualquier gasto de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 108.2% comparado con los Ps. 90.9 millones del 1T20. El margen del EBITDA Ajustado de (4.0%), comparado con el margen de 25.5% del 1T20.

Durante el período se registra:

- Un aumento de Ps. 9.9 millones en la depreciación de activo fijo, que representó Ps. 80.8 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. 4.8 millones en gastos preoperativos debido a los gastos por apertura del hotel JW Marriott Monterrey Valle, próximo a inaugurarse.
- Un incremento de Ps. 3.3 millones en la compensación a ejecutivos basada en instrumentos del patrimonio correspondientes a la provisión de bonos de largo plazo.



- Una disminución de Ps. 13.5 millones en el resultado contable por la baja de activos fijos, registrando este 1T21 una utilidad de Ps. 0.1 millones, comparada con la utilidad de Ps. 13.6 millones del 1T20.
- Una disminución de Ps. 0.7 millones en la estimación de deterioro de los activos financieros, al registrar Ps. 0.7 millones comparada con Ps. 1.4 millones en el 1T20, que refleja la 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.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 100.1 millones, Ps. 120.6 millones más pérdida que el 1T20 cuando se registraron Ps. 20.4 millones de utilidad.

- Los gastos por intereses fueron Ps. 89.9 millones en este 1T21, comparados con los gastos de Ps. 78.1 millones del 1T20. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,169.3 millones (Ps. 3,200.0 millones antes de gastos amortizables), el crédito preferente del Fideicomiso CIB/3096 del Hotel Westin Monterrey Valle, así como el crédito preferente y el crédito de IVA que se contrataron y se han venido disponiendo en el Fideicomiso CIB/3097 para el desarrollo del hotel JW Marriott Monterrey Valle, con un saldo al 1T21 de Ps. 826.1 millones (Ps. 877.2 millones antes de gastos amortizables.) en deuda bancaria a largo plazo. Durante el periodo, el 11% de los ingresos y gastos financieros se capitalizó en las inversiones que se encuentran actualmente en proceso, conforme a IFRS 23; en el 1T20 se capitalizó el 24%.
- Fibra Inn tuvo menores ingresos por intereses, totalizando Ps. 3.0 millones, es decir Ps. 5.2 millones menos que el 1T20, cuando registraron Ps. 8.2 millones del 1T20. Este decremento se debe a un 79.8% 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.
- Se presenta una pérdida cambiaria por Ps. 2.5 millones, comparados con la ganancia de Ps. 18.4 millones del 1T20, 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. 89.4 millones en el 1T21, 73.4% mayor que el gasto de Ps. 51.6 millones en el 1T20.

La Compañía estima que puede alcanzar el punto de equilibrio financiero a niveles de ocupación hotelera en torno al 46%; es importante resaltar que este equilibrio antes de la pandemia se encontraba en niveles superiores al 50%.

La pérdida neta en el 1T21 fue de Ps. 189.5 millones, que representa Ps. 158.4 millones más de pérdida que Ps. 31.1 millones del 1T20.

Se registra una participación no controladora de Ps. 15.1 millones de pérdida correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles, la cual es Ps. 16.0 millones mayor en pérdida que Ps. 0.9 millones del registrado en el 1T20 debido a que a partir de este año, los fideicomisos con participación conjunta en la fábrica de hoteles empezaron a tener operaciones desde de la apertura del Westin Monterrey en Febrero 2020, las cuales se



anticipa que serán significativas en los próximos meses, cuando el hotel JW Marriott Monterrey comience su operación.

Se presentan Ps. 54.3 millones por la reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados. Por lo que la pérdida integral fue de Ps. 135.2 millones, lo que significa Ps. 79.3 millones más de pérdida que el 1T20.

El FFO en el 1T21 fue de Ps. (96.9) millones que representó una disminución de 346.3% comparado con los Ps. 39.3 millones del 1T20. El FFO Ajustado en el 1T21 fue de Ps. (103.4) millones, cuando el 1T20 fue de Ps. 26.8 millones.

Conciliación del FFO y AFFO			
	1T21	1T20	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	-96.9	39.3	-346.3%
(-) Capex de mantenimiento	6.5	12.5	-47.9%
FFO Ajustado	-103.4	26.8	-485.3%
FFO por CBFi	-0.1924	0.0799	-341.0%
FFO Ajustado por CBFi	-0.2053	0.0545	-476.9%

*Cálculos por CBFi en base a 503,623,046 títulos para 1T21 y 492,615,026 títulos para 1T20, 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
Recompra Ene-Mar 2020	916,402			
CBFis cancelados	20,515,455			
Al cierre 1T20	5,205,162	1.0%	497,820,188	-4.0%
Recompra Abr-Jun 2020	218,900			
CBFis cancelados	-			
Al cierre 2T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	0.0%
Recompra Jul-Sep 2020	-			
CBFis cancelados	-			
Al cierre 3T20	5,424,062	1.1%	497,820,188	0.0%
Recompra Oct-Dic 2020	-			
CBFis Cancelados	5,200,162			
Al Cierre 4T20	223,900	0.0%	492,620,026	-1.0%
Recompra Ene-Mar 2021	-			
CBFis Cancelados	-			
Pagos Internalización			11,226,920	
Al Cierre 1T21	223,900	0.0%	503,846,946	2.3%

El 25 de febrero de 2021 se hizo la entrega de 11,226,920 CBFis correspondientes al pago de la internalización; los cuales se tomaron de los 14 millones de títulos emitidos que se

encontraban resguardados en la Tesorería para este propósito. El saldo restante de 2,773,080 serán cancelados próximamente, al igual que el saldo de 223,900 CBFIs que está actualmente en el fondo de recompra; éste último no se operó durante este trimestre.

	Posición de CBFIs			Total CBFIs
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2020	%	Emitidos y No Suscritos	
Fondo de Recompra	223,900	0.0%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.4%		
Público Inversionista	435,928,891	86.5%		
Total en Circulación	503,846,946	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	503,623,046			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			2,773,080	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		858,536,206	
Total CBFIs	503,846,946		858,536,206	1,362,383,152

Debido a los resultados negativos del 1T21 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 1T21.

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 31 de marzo de 2021 dicha reserva sumaba Ps. 9.9 millones contra Ps. 9.7 millones al 31 de diciembre de 2020. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 6.1 millones durante el 1T21, de los cuales Ps. 2.1 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de marzo de 2021 se tenía Ps. 61.1 millones de efectivo. La disminución de efectivo de Ps. 241.6 millones o 79.8% comparada al 31 de diciembre de 2020 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%.

La cartera de clientes registra un incremento del 25.4% o Ps. 5.0 millones, para ubicarse en Ps. 25.5 millones debido a saldos de tarjetas de crédito y clientes corporativos. Las cuentas por cobrar a partes relacionadas no presentan cambios significativos, ubicándose en Ps. 99.0 millones, saldo que incluye la reclasificación del *key money* que anteriormente se contabilizaba en clientes y otras cuentas por cobrar y el capital de trabajo. Los pagos anticipados son por Ps. 23.6 millones, un incremento del 54.5%, 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. 276.6 millones al cierre de marzo de 2021, comparado con los Ps. 323.4 millones al cierre de diciembre de 2020. El decremento de 14.5% o Ps. 46.8 millones se debe al pago recibido en marzo por parte de la autoridad fiscal correspondiente al IVA y su respectiva actualización. Adicionalmente en abril 2021, la autoridad fiscal realizó la devolución de Ps. 87.1 millones. Se continúa con el trámite de devolución de IVA restante.

En el pasivo circulante, se presenta un incremento de 30.3% en la cuenta de proveedores registrando Ps. 166.4 millones, el incremento de Ps. 38.7 millones vs el monto del 1T20 se debe a varios factores: (i) una mayor cautela en el manejo del flujo de efectivo y a acuerdos logrados en el diferimiento del pago a proveedores; (ii).el incremento de los fondos de garantía a los proveedores por la próxima terminación de la construcción del JW Marriott Monterrey; y (iii) un pago de SAP que se realizará en breve.

El pasado 11 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 registran intereses por pagar por Ps. 67.5 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente; así como los intereses devengados de los créditos de los Fideicomisos de los hoteles Westin Monterrey Valle y JW Marriott Monterrey Valle. El pago de intereses de la deuda bursátil FINN18 se realizó el 11 de febrero 2021 por Ps. 160.6 millones.

En el largo plazo, al 31 de marzo de 2021 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,169.3 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 1T21 con un saldo de Ps. 826.0 millones (Ps. 877.2 millones antes de gastos amortizables). 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 1T21 de Ps. 560.0 millones, cubierto con swaps de tasa al 100%). Además, se dispuso para financiar el pago de IVA (saldo al cierre del 1T21 de Ps. 77.7 millones).

Al 31 de marzo de 2021 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 78.4% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 15.0% (BBVA) a tasa fija de 9.69%.
- (iii) 1.9% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 2.4%.
- (iv) 2.5% (Banorte) a tasa fija de 9.31%.
- (v) 1.3% (Sabadell) a tasa fija de 9.31%.
- (vi) 0.9% (Sabadell) a tasa fija de 5.37%.



Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.40%, 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 9.20%.

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. 13.0 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 estipuló que en enero de 2021, Ps. 280 millones se conviertan a dólares a un tipo de cambio de Ps.19.84 y devenguen 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% (la conversión a dólares se encuentra actualmente en proceso y se prevé que se concrete durante el 2T21). 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.

Se mantienen las calificaciones nacionales de deuda a largo plazo, emitidas el 31 de agosto de 2020 en 'A(mex)' y para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINN18 en 'A(mex)' por parte Fitch Ratings. De igual forma, se mantienen las emitidas el 28 de septiembre de 2020 por HR Ratings en HR A+ y HR2, respectivamente. Estas calificaciones de deuda reflejan el impacto prolongado de la pandemia de covid-19 sobre la operación del negocio de Fibra Inn y sus estimados de operación.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 al 31 de marzo de 2021 se presenta como sigue:

Índices de la Emisión de FINN18		
	Covenants	Al 31 de marzo de 2021
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	39.5%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.3
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	- 0.4
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	273%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	8.1%

Fibra Inn presenta 39.5% de endeudamiento al 31 de marzo de 2021. Dicho nivel cumple cabalmente con las disposiciones de la CNBV para regular el límite máximo para las Fibras hasta en un 50%. El índice de cobertura para el servicio de la deuda al 31 de marzo de 2021 fue de 1.3 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 de FINN18 el 11 de agosto de 2020 para incumplir el índice del servicio de la deuda por un período temporal con el objetivo de adquirir deuda adicional como se comentó en su momento.

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

Indices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 31 de marzo de 2021
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	826.1
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	10,184.3
Índice de Endeudamiento	39.5%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	61.1
Iva por Recuperar	276.6
Utilidad Operativa	155.8
Líneas de Crédito	52.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>545.5</i>
Amortización de Intereses	373.8
Amortizaciones de Principal	-
Gastos de Capital	12.0
Gastos de Desarrollo	48.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>433.8</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.3 veces

Eventos Relevantes del 1T21

1. Estatus de devolución de IVA del Fideicomiso CIB/3096

El 15 de enero del 2021 el Fideicomiso propietario del Westin Monterrey Valle fue notificado de la negativa por parte de la autoridad fiscal y resolvió rechazar las solicitudes de devolución de IVA al considerar medularmente: (i) que no se demostró la materialidad de las operaciones que detonaron los saldos a favor; y (ii) que ciertos comprobantes fiscales no cumplen con los requisitos que prevé el Código Fiscal de la Federación.

En razón de lo anterior, dicho Fideicomiso contrató los servicios de Mancera, S.C. (E&Y) con la posibilidad de asistir con la preparación, interposición y seguimiento de los medios de defensa aplicables para combatir la ilegalidad de la resolución. Esto, con la finalidad de buscar una sentencia definitiva en la que una autoridad judicial reconozca el derecho subjetivo que le asiste a la empresa para recuperar sus saldos a favor de IVA y le ordene a la autoridad fiscal que autorice su devolución y pago.

Por tanto se buscará agotar el recurso de revocación y exhibir evidencia adicional que acredite dicho extremo antes de acudir al juicio de nulidad ante el Tribunal Fiscal.

Lo anterior, en adición a los argumentos legales que se harían valer, para demostrar que son infundados los razonamientos formulados por la autoridad fiscal para negar las solicitudes de



devolución por ausencia de materialidad y, en su caso, que existió una indebida valoración de la documentación exhibida por el Cliente durante el trámite de las solicitudes de devolución de IVA y su revisión.

Si bien tanto La Compañía como el asesor considerarán que existen importantes fundamentos para lograr recuperar los saldos a favor de IVA, a la fecha no es posible aún determinar un grado de probabilidad de éxito.

2. **Compulsa de Estatutos**

El 25 de enero 2021 se informó que se llevó a cabo una compulsión estatutaria derivado de la nueva denominación de su fiduciario CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, quien es causahabiente total y universal de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso “DB/1616” y donde se informa que los estatutos no sufrieron cambio alguno.

Eventos Relevantes posteriores al cierre del 1T21

1. **Asamblea Anual de Tenedores de FINN13.**

El 31 de marzo de 2021, se publicó la convocatoria correspondiente donde se propondrá la aprobación de los temas anuales correspondientes al ejercicio de 2020. El 15 de abril de 2021 se emitió una actualización de dicha convocatoria, incluyendo 2 puntos adicionales; así como información sobre cada uno de los puntos a tratar en dicha Asamblea a celebrarse el 30 de abril de 2021.



Portafolio de Hoteles al 1T21

	Marca	Ciudad		Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
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	Operando	113
7	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Operando	186
				931
Hoteles de Servicio Selecto				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Operando	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Operando	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Operando	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Operando	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Operando	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Operando	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Operando	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Operando	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Operando	198
10	Holiday Inn Express	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	Operando	85
18	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Operando	180
				3,240
Hoteles de Servicio Completo				
1	Holiday Inn	Monterrey	Operando	198
2	Holiday Inn	Puebla	Operando	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Operando	155
4	Marriott	Puebla	Operando	296
5	Holiday Inn	México	Cerrado	214
6	Holiday Inn	Altamira	Operando	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Operando	115
8	Casa Grande	Delicias	Operando	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Operando	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Operando	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Operando	196
12	The Westin	Monterrey	Operando	174
				2,103
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Operando	117
Portafolio total al 31 de marzo de 2021				6,391



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria (Operadora México) por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 24.8 millones en el 1T21, 59.5% inferior a la registrada en el 1T20. El EBITDA ajustado para el 1T21 muestra una pérdida de Ps. 0.2 millones y se compara con el EBITDA del 1T20 de Ps. 5.6 millones.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
(Ps. millones)	1T21	%	1T20	%
Ingresos	24.8	100.0%	61.2	100.0%
Costo de Ventas	18.5	74.8%	43.8	71.6%
Utilidad Bruta	6.2	25.2%	17.4	28.4%
Gastos de Operación	2.3	9.4%	3.7	6.0%
NOI	3.9	15.8%	13.7	22.4%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	3.8	15.5%	8.5	13.9%
Otros Gastos Indirectos	0.2	1.0%	0.3	-0.6%
EBITDA	- 0.2	-0.7%	5.6	9.1%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	- 0.2	-0.7%	5.6	9.1%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	1T21	1T20	%
Número de hoteles *	33	38	
Ingresos por hospedaje	181.0	339.8	-46.7%
Ocupación	29.5%	45.5%	-16 pp
Tarifa	1,222.6	1,292.1	-5.4%
RevPar	361.0	587.9	-38.6%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(32 Hoteles)	1T21	1T20	Variación
Ingresos por hospedaje	173.9	304.7	-42.9%
Ocupación	30.1%	48.4%	-18.3 pp
Tarifa	1,192.4	1,303.5	-8.5%
RevPAR	358.7	630.9	-43.1%

El cálculo de ventas mismas tiendas toma en cuenta 32 hoteles que formaron parte del portafolio de Fibra Inn por lo menos la mitad del trimestre. En este caso:



- Se excluyen los hoteles vendidos en 2020: Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León Centro Max (18 de febrero de 2020).
- Se excluyen los 5 hoteles que permanecieron cerrados durante el periodo: Wyndham Garden Silao, Wyndham Garden Irapuato, Wyndham Garden Celaya, Fairfield Inn & Suites by Marriott Coatzacoalcos y Holiday Inn Coyoacán.
- Se excluye el hotel Westin Monterrey Valle, pues su apertura fue el 20 Febrero 2020.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 38 propiedades con 6,391 cuartos al 31 de marzo de 2021 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
	1T21			1T20			
Servicio Limitado	29.9%	910.6	272.0	49.9%	1,040.8	518.9	-47.6%
Servicio Selecto	29.9%	1,210.3	362.3	49.9%	1,284.1	640.6	-43.4%
Servicio Completo	28.7%	1,252.1	359.6	45.3%	1,425.7	645.3	-44.3%
Estancia Prolongada	54.7%	1,185.6	649.0	49.8%	1,375.4	685.1	-5.3%
Total	30.1%	1,192.4	358.7	48.4%	1,303.5	630.9	-43.1%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T21			1T20			
Norte	35.5%	1,192.8	423.8	50.7%	1,277.4	647.7	-34.6%
Noreste	34.8%	1,292.6	449.7	53.6%	1,418.0	760.0	-40.8%
Centro y Sur	19.8%	1,002.6	198.8	41.1%	1,135.6	466.8	-57.4%
Oeste	28.9%	1,130.7	326.6	45.0%	1,297.9	584.2	-44.1%
Total	30.1%	1,192.4	358.7	48.4%	1,303.5	630.9	-43.1%

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
	1T21			1T20			
IHG Intercontinental Hotels Group	34.8%	1,234.9	430.3	54.0%	1,365.0	737.5	-41.7%
Wyndham Hotel Group	29.1%	918.1	267.4	49.4%	1,025.8	507.2	-47.3%
Hilton Worldwide	28.2%	1,081.0	304.9	46.8%	1,222.6	572.1	-46.7%
Marriott International	24.4%	1,578.3	384.6	37.7%	1,651.3	622.9	-38.3%
Marcas Locales	20.5%	1,061.1	217.8	39.5%	1,111.5	438.8	-50.4%
Total	30.1%	1,192.4	358.7	48.4%	1,303.5	630.9	-43.1%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1,295	20%	81%
Noreste	12	2,126	33%	94%
Noroeste	0	-	0%	0%
Centro y Sur	13	2,288	36%	-84%
Oeste	4	682	11%	9%
TOTAL	38	6,391	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	7	931	15%	3%
Servicio Selecto	18	3,240	51%	102%
Servicio Completo	12	2,103	33%	-15%
Servicio Extendido	1	117	2%	10%
TOTAL	38	6,391	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	37	6,241	98%	106%
Grupo Presidente	1	150	2%	-6%
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".

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

Este comunicado de prensa contiene declaraciones a futuro. Estas declaraciones son declaraciones que no están basadas en hechos históricos y que están basados en la visión actual de la Administración y sus estimaciones en circunstancias económicas futuras, condiciones de la industria, desempeño de la compañía y de sus resultados financieros. También algunas reclasificaciones se realizaron para hacer las cifras comparables. Las palabras "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "planear" y expresiones similares a las que se refiere la Compañía, se pueden identificar como declaraciones sobre eventos futuros. Declaraciones en cuanto el pago de dividendos o distribuciones, la implementación de las principales estrategias operativas y financieras, así como los planes de inversión, la dirección de operaciones futuras y los factores o tendencias que afecten la condición financiera, liquidez o los resultados de operación son ejemplos de declaraciones a futuro. Dichas declaraciones reflejan la actual visión de la Administración y son sujetas a ciertos riesgos e incertidumbre. No existe una garantía de que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurran. Las declaraciones están basadas en muchos supuestos y factores, incluyendo factores económicos y situación del mercado, de la industria y de factores de operación. Cualquier cambio en dichos supuestos o factores podrían ocasionar resultados que podrían cambiar materialmente las expectativas actuales.



Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de situación financiera - No Auditados
 Al 31 de Marzo de 2021 y 31 de Diciembre 2020
 Miles de pesos

	Al 31 de Marzo de 2021	%	Al 31 de Diciembre de 2020	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,104	0.6%	302,672	2.9%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	24,538	0.2%	19,560	0.2%
Pagos anticipados	23,605	0.2%	15,277	0.1%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	99,034	1.0%	92,904	0.9%
Activos disponibles para la venta	80,934	0.8%	80,934	0.8%
Impuesto al valor agregado por recuperar	276,633	2.7%	323,404	3.1%
Impuestos por recuperar y otros	23,110	0.2%	21,407	0.2%
<i>Total del activo circulante</i>	588,958	5.8%	856,158	8.2%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	9,337,621	91.7%	9,340,120	89.5%
Activo por derecho de uso	12,790	0.1%	13,647	0.1%
Efectivo restringido	36,022	0.4%	20,063	0.2%
Activos intangibles y otros activos	71,341	0.7%	74,611	0.7%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	47,754	0.5%	47,754	0.5%
Instrumentos financieros derivados	10,804	0.1%	-	0.0%
Anticipos para compra de propiedades	78,995	0.8%	78,750	0.8%
<i>Total del activo no circulante</i>	9,595,327	94.2%	9,574,945	91.8%
Total del activo	10,184,285	100.0%	10,431,103	100.0%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	166,368	3.7%	127,692	2.8%
Acreedores diversos	8,175	0.2%	4,037	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	2,886	0.1%	2,480	0.1%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	168,759	3.7%	162,215	3.5%
Pasivo por obligaciones de deuda	67,508	1.5%	148,538	3.2%
Anticipos de clientes	3,728	0.1%	4,268	0.1%
Compensación a ejecutivos basada en instrum	3,375	0.1%	3,375	0.1%
Impuestos por pagar	20,072	0.4%	19,688	0.4%
<i>Total del pasivo circulante</i>	440,871	9.8%	472,293	10.2%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,169,256	70.1%	3,168,148	68.4%
Deuda Bancaria	826,097	18.3%	866,043	18.7%
Prima por emisión de certificados bursátiles de	52,680	1.2%	52,680	1.1%
Pasivo por arrendamiento LP	10,930	0.2%	11,579	0.2%
Compensación a ejecutivos basada en instrum	3,320	0.1%	-	0.0%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	5,087	0.1%	5,087	0.1%
Instrumentos financieros derivados	13,009	0.3%	57,033	1.2%
Beneficios a los empleados	391	0.0%	391	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	4,080,770	90.2%	4,160,961	89.8%
Total del pasivo	4,521,641	100.0%	4,633,254	100.0%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	5,930,899	104.7%	5,801,502	100.1%
Superávit por revaluación de propiedades	1,637,640	28.9%	1,637,640	28.2%
Reserva por efecto de valuación de instrumen	461	0.0%	(26,701)	-0.5%
Reserva para recompra de CBFIs	389,317	6.9%	389,317	6.7%
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	0.0%	129,397	2.2%
Resultados acumulados	(3,097,913)	-54.7%	(2,923,492)	-50.4%
<i>Total del patrimonio participación control</i>	4,860,404	85.8%	5,007,663	86.4%
Participación No controladora	802,240	14.2%	790,186	13.6%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	5,662,644	100.0%	5,797,849	100.0%
Total del pasivo + capital	10,184,285	100.0%	10,431,103	100.0%



Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero de 2021 al 31 de Marzo de 2021 y 2020 y el acumulado al 31 de marzo de 2021 y 2020

Miles de pesos

	1T21	%	1T20	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	181,033	97.3%	339,765	95.2%	(158,732)	(46.7)
Arrendamiento de inmuebles	4,948	2.7%	17,260	4.8%	(12,312)	(71.3)
Total de ingresos	185,981	100.0%	357,025	100.0%	(171,044)	(47.9)
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	63,163	34.0%	114,228	32.0%	51,065	44.7
Administración	48,894	26.3%	75,474	21.1%	26,580	35.2
Mantenimiento	13,107	7.0%	19,655	5.5%	6,548	33.3
Energéticos	18,757	10.1%	27,062	7.6%	8,305	30.7
Regalías	13,310	7.2%	24,437	6.8%	11,127	45.5
Publicidad y promoción	10,870	5.8%	20,998	5.9%	10,128	48.2
Fabrica de hoteles	4,621	2.5%	2,409	0.7%	(2,212)	(91.8)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	172,722	92.9%	284,263	79.6%	111,541	39.2
Margen bruto	13,259	7.1%	72,762	20.4%	(59,503)	(81.8)
Otros costos y gastos:						
Prediales	4,215	2.3%	3,557	1.0%	(658)	(18.5)
Seguros	1,531	0.8%	1,297	0.4%	(234)	(18.0)
Gastos corporativos de administración	21,230	11.4%	17,921	5.0%	(3,309)	(18.5)
Gastos de adquisición y organización	956	0.5%	3,743	1.0%	2,787	74.5
Otros gastos	(4,554)	-2.4%	(39,602)	-11.1%	(35,048)	88.5
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	3,321	1.8%	-	0.0%	(3,321)	
Capex de mantenimiento	2,104	1.1%	8,027	2.2%	5,923	73.8
Estimación de deterioro de activos financieros	692	0.4%	1,385	0.4%	693	50.0
(Utilidad) pérdida contable por bajas de activo fijo	(107)	-0.1%	(13,593)	-3.8%	(13,486)	99.2
Gastos preoperativos	4,853	2.6%	-	0.0%	(4,853)	
Depreciación de activo fijo	79,142	42.6%	69,580	19.5%	(9,562)	(13.7)
Total de otros costos y gastos	113,383	61.0%	52,315	14.7%	(61,068)	(116.7)
(Pérdida) utilidad de Operación	(100,124)	-53.8%	20,447	5.7%	(120,571)	(589.7)
Ingresos por intereses	(2,984)	-1.6%	(8,162)	-2.3%	(5,178)	63.4
Gastos por intereses	89,933	48.4%	78,142	21.9%	(11,791)	(15.1)
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	2,456	1.3%	(18,424)	-5.2%	(20,880)	113.3
Pérdida Neta	(189,529)	-101.9%	(31,109)	-8.7%	(158,420)	509.2
Participación No controladora	(15,108)	-8.1%	922	0.3%	(16,030)	(1,738.6)
Participación Controladora	(174,421)	-93.8%	(32,031)	-9.0%	(142,390)	444.5
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:						
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	54,324	29.2%	(24,812)	-6.9%	79,136	(318.9)
Pérdida integral	(135,205)	-72.7%	(55,921)	-15.7%	(79,284)	141.8
Participación No controladora del Resultado Integral	27,162	14.6%	(12,406)	-3.5%	39,568	(318.9)
Participación Controladora del Resultado Integral	(147,259)	-79.2%	(44,437)	-12.4%	(102,822)	231.4



Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de resultados y resultado integral - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero de 2021 al 31 de Marzo de 2021 y 2020 y el acumulado al 31 de marzo de 2021 y 2020

Miles de pesos

	1T21	%	1T20	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	181,033	97.3	339,765	95.2	(158,732)	(46.7)
Arendamiento de inmuebles	4,948	2.7	17,260	4.8	(12,312)	(71.3)
Total de ingresos	185,981	100.0	357,025	100.0	(171,044)	(47.9)
Costos y gastos por servicios hoteleros:						
Hospedaje	63,163	34.0	114,228	32.0	51,065	44.7
Administración	48,894	26.3	75,474	21.1	26,580	35.2
Mantenimiento	13,107	7.0	19,655	5.5	6,548	33.3
Energéticos	18,757	10.1	27,062	7.6	8,305	30.7
Regalías	13,310	7.2	24,437	6.8	11,127	45.5
Publicidad y promoción	10,870	5.8	20,998	5.9	10,128	48.2
Prediales	4,215	2.3	3,557	1.0	(658)	(18.5)
Seguros	1,531	0.8	1,297	0.4	(234)	(18.0)
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	173,847	93.5	286,708	80.3	112,861	39.4
NOI Hotelero	12,134	6.5	70,317	19.7	(58,183)	(82.7)
OTROS NEGOCIOS:						
INGRESOS:						
Fabrica de hoteles	3,332	100.0	2,821	100.0	511	18.1
COSTOS:						
Fábrica de hoteles	6,284	188.6	3,927	139.2	(2,357)	(60.0)
NOI otros negocios	(2,952)	(88.6)	(1,106)	(39.2)	(1,846)	166.9
NOI Total	9,182	4.9	69,211	19.2	(60,029)	(86.7)
Otros costos y gastos:						
Gastos corporativos de administración	21,230	11.4	17,921	5.0	(3,309)	(18.5)
Gastos de adquisición y organización	956	0.5	3,743	1.0	2,787	74.5
Otros gastos	(4,554)	(2.4)	(39,602)	(11.1)	(35,048)	88.5
Capex de mantenimiento	2,104	1.1	8,027	2.2	5,923	73.8
	19,736	10.6	(9,911)	(2.8)	(29,647)	299.1
EBITDA	(10,554)	(5.7)	79,122	22.2	(89,676)	(113.3)
Mas: Gastos de adquisicion y organización y Capex de ma	3,060	1.6	11,770	3.3	8,710	74.0
EBITDA ajustado	(7,494)	(4.0)	90,892	25.5	(98,386)	(108.2)
Estimación de deterioro de activos financieros	692	0.4	1,385	0.4	693	50.0
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de pa	3,321	1.8%	-	0.0%	(3,321)	
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(107)	(0.1)	(13,593)	(3.8)	(13,486)	99.2
Gastos preoperativos	4,853	2.6	-	-	(4,853)	
Depreciación de activo fijo	80,811	43.5	70,883	19.9	(9,928)	(14.0)
Total de otros costos y gastos	89,570	48.2	58,675	16.4	(30,895)	(52.7)
(Pérdida) utilidad de Operación	(100,124)	(53.8)	20,447	5.7	(120,571)	(589.7)
Ingresos por intereses	(2,984)	(1.6)	(8,162)	(2.3)	(5,178)	63.4
Gastos por intereses	89,933	48.4	78,142	21.9	(11,791)	(15.1)
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	2,456	1.3	(18,424)	(5.2)	(20,880)	113.3
	89,405		51,556		37,849	73.4%
Pérdida Neta	(189,529)	(101.9)	(31,109)	(8.7)	(158,420)	509.2
Participación No controladora	(15,108)	(8.1)	922	0.3	(16,030)	(1,738.6)
Participación Controladora	(174,421)	(93.8)	(32,031)	(9.0)	(142,390)	444.5
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financie	54,324	29.2	(24,812)	(6.9)	79,136	(318.9)
Pérdida integral	(135,205)	(72.7)	(55,921)	(15.7)	(79,284)	141.8
Participación No controladora del Resultado Integral	27,162	14.6	(12,406)	(3.5)	39,568	(318.9)
Participación Controladora del Resultado	(147,259)	(79.2)	(44,437)	(12.4)	(102,822)	231.4
FFO	(96,899)	(52.1)	39,336	11.0	(136,235)	(346.3)



Fideicomiso Irrevocable DB/1616
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes - No Auditados
 Del 1 de enero al 31 de Marzo del 2021 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2020
 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 2019	6,054,964	129,296	78,213	2,088,502	-	(1,357,444)	6,993,531	738,962	7,732,493
Reembolso a tenedores de CBFIs	(63,564)						(63,564)		(63,564)
Aportaciones de nuevos socios							-	171,061	171,061
Cancelación de CBFIs	(175,994)		140,383			35,611	-		-
Cancelación de fondo de recompra			(70,828)			70,828	-		-
Reserva para la recompra de CBFIs			250,000			(250,000)	-		-
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	(5,453)	101				8,451	(5,352)		(5,352)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondo de recompra	(8,451)		(8,451)				(8,451)		(8,451)
Cancelación de Superavit por venta de Activo				(916)		916	-		-
Resultado integral				(449,946)	(26,701)	(1,431,854)	(1,908,501)	(119,837)	(2,028,338)
Al 31 de diciembre de 2020	5,801,502	129,397	389,317	1,637,640	(26,701)	(2,923,492)	5,007,663	790,186	5,797,849

	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 2020	5,801,502	129,397	389,317	1,637,640	(26,701)	(2,923,492)	5,007,663	790,186	5,797,849
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio	129,397	(129,397)					-		-
Resultado integral				-	27,162	(174,421)	(147,259)	12,054	(135,205)
Al 31 de Marzo de 2021	5,930,899	-	389,317	1,637,640	461	(3,097,913)	4,860,404	802,240	5,662,644

Fideicomiso Irrevocable DB/1616

Estados consolidados de flujos de efectivo - No Auditados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de Marzo del 2021 y del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2020

(Miles de pesos)

	2021	2020
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos	(189,529)	(1,518,174)
Ajustes por:		
Metodo de participación		
Depreciación y amortización	79,142	323,917
(Utilidad) perdida contable por bajas de activo fijo	(107)	11,366
Deterioro de terrenos y edificios	-	768,971
Estimación de deterioro de activos financieros	1,761	8,500
Amortización y cancelación de costos de obtención y emisión de deuda	1,544	7,690
Intereses de deuda	87,643	330,087
Intereses ganados	(2,984)	(20,408)
Porción Inefectiva de instrumentos financieros derivados	746	113
Fluctuación cambiaria no realizada	1,464	-
Reserva por pagos basados en instrumentos financieros de patrimonio AAP	-	2,136
Compensación a ejecutivos basada en CBFÍ's	3,321	1,317
	(16,999)	(84,485)
Clientes y otras cuentas por cobrar	(8,442)	46,483
Partes relacionadas, neto	(438)	(22,477)
Pagos anticipados	(8,328)	2,700
Impuestos por recuperar	46,771	(146,407)
Proveedores y otras cuentas por pagar	42,276	(46,573)
Impuestos por pagar	384	(16,763)
Beneficios a empleados	-	131
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	55,224	(267,391)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(61,250)	(534,851)
Costos pagados por venta de propiedades	-	(27,802)
Ingresos por venta de propiedades, mobiliario y equipo	107	398,632
Adquisición de activos intangibles	-	(25,952)
Bajas en otros activos	3	6,771
Intereses cobrados	2,984	16,437
Partes Relacionadas	-	702
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(58,156)	(166,063)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos, netos de costos de disposición	20,424	864,866
Préstamos bancarios pagados	(62,270)	(400,000)
Efectivo restringido	20,041	(57,013)
Liquidación de instrumentos financieros derivados	(3,799)	(2,358)
Intereses pagados	(176,424)	(361,640)
Pago de pasivos por arrendamiento	(608)	(1,948)
Reembolsos pagados a tenedores de certificados	-	(63,564)
Aportaciones de nuevos socios	-	171,061
Recompra de CBFIs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	-	(5,416)
Recompra de CBFIs por medio de la reserva para fondos de recompra	-	(8,451)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	(202,636)	135,537
Flujo neto de efectivo del periodo	(205,568)	(297,917)
Efectivo al inicio del periodo	265,722	563,639
Efectivo al final del periodo	60,154	265,722