

Fibra Inn Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre de 2019

Monterrey, México, 26 de febrero 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 Cuarto Trimestre para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019 (4T19). 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 4T19:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 39 hoteles en operación, representando un total de 6,485 cuartos. Fibra Inn participa en una inversión en 4 propiedades, bajo el modelo de desarrollo de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 850 cuartos.
- Ingresos:** Ps. 468.5 millones, de los cuales 94.8% son por hospedaje y 5.2% son por arrendamiento de otros espacios, en total un decremento de 8.8% vs el 4T18.
- NOI Total¹:** Ps. 146.2 millones; un decremento de 11.3% comparado con los Ps. 164.8 millones del 4T18; el margen NOI Total fue 31.2%.
- EBITDA Ajustado²:** registró Ps. 121.0 millones, un decremento de 14.4% comparado con los Ps. 141.4 millones del 4T18; el margen fue de 25.8%.
- AFFO³:** Ps. 63.6 millones; un decremento de Ps. 30.2 millones comparado con los Ps. 93.7 millones del 4T18 y Ps. 1.2 millones más comparado con Ps. 62.4 millones del 3T19.
- Distribución a tenedores:** Equivalente a Ps. 63.6 millones o Ps. 0.1288 por CBF, equivalente al monto total del AFFO y que se pagará 100% en efectivo. El saldo después del cierre del 4T19 fue de 4,288,760 CBFs. Se cancelaron 20,515,455 certificados el 17 de enero 2020, correspondientes a la recompra del 3T19. El saldo neto de CBFs recomprados al presente reporte es de 5,200,162 CBFs y que se autorizaron para su cancelación próxima en el Comité Técnico del día de ayer.

Fibra Inn 4T19	
Capital	
BMV: FINN13	
OTC: DFBRY	
Distribución por CBF	0.1288
Distribución por CBF (U12m)	0.4221
Dividend Yield	7.0%
Precio por CBF (31 Dic 2019):	7.26
CBFs recomprados:	24,804,215
CBFs con derecho a distribución:	493,531,428
Float:	82.2%
Valor de mercado (Ps. millones)	3,583.0
Activos Totales	11,928.5
Deuda	
BMV: FINN15	Liquidada el 14 Oct 2019
BMV: FINN18	Ps. 2.0 Bn @ fija 9.93% 2 Feb 2028
Costo Deuda Prom Ponderado:	9.64%
LTV:	30.2%
Fitch:	AA- (mex)
HR Ratings:	AA+
4T19 Highlights	
Número de hoteles	39
Número de habitaciones	6,485
Ocupación (VT)	58.3%
Tarifa (VT) Ps.	1,280.1
RevPar (VT) Ps.	746.8
Fábrica de Hoteles	
Número de propiedades	4
Número de habitaciones	850



- 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: “Nuestra visión a largo plazo, como manejadores de activos, nos lleva a balancear el portafolio con propiedades estratégicas que agreguen valor. Inició operaciones el primer hotel en el segmento de lujo desarrollado por la Fábrica de Hoteles: The Westin Monterrey Valle. Durante este cuarto trimestre continuamos con la desinversión de activos y hemos reducido considerablemente el número de CBFIs mediante la cancelación de certificados por medio del fondo de recompra. La Compañía muestra resultados razonables en un entorno económico complicado para la generación de ingresos y muestra reducciones de gasto tanto a nivel de operativo como corporativo.”

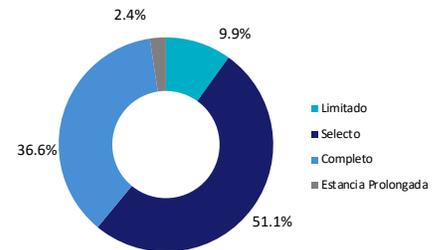
Resultados del Cuarto Trimestre de 2019

	Cifras Relevantes				
	4T19		4T18		Var
(Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)					
Ingresos por hospedaje	444.1	94.8%	485.8	94.6%	-8.6%
Ingresos por arrendamiento	24.4	5.2%	28.0	5.4%	-12.9%
Ingresos de la Fibra	468.5	100.0%	513.8	100.0%	-8.8%
NOI Total	146.2	31.0%	164.8	30.9%	-11.3%
EBITDA Ajustado	121.0	25.8%	141.4	27.5%	-14.4%
EBITDA por Cuarto	18,660.6		20,843.2		-10.5%
FFO	80.0	17.1%	109.1	21.2%	-26.7%
Distribución					
Precio de Mercado CBFI al Cierre	7.26		9.81		-26.0%
Distribución total (100% AFFO)	63.6		93.7		-32.2%
Distribución total por CBFI (100% AFFO)	0.1288		0.1805		-28.6%
CBFIs con derecho a distribución	493.5		519.4		-5.0%
Dividend yield total anualizado al precio de cierre	7.0%		7.3%		-0.3 p.p
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	39		42		-3
Hotel en remodelación *	-		-		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	40		43		-3
Ponderado de días efectivos por adquisiciones / ventas	100%		100%		0
Presencia (estados)	13		13		0
Cuartos en operación	6,485		6,785		-300
Cuartos en conversión de marca			-		0
Cuartos en ampliación			-		0
Total de cuartos	6,485		6,785		-300

La mezcla de ventas al cierre del 4T19 se compone de 39 hoteles en operación: 8 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 11 de servicio completo y uno de estancia prolongada.



Ingresos Totales por Segmento				
	4T19	%	4T18	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	46.5	9.9%	60.7	11.8%
Servicio Selecto	239.2	51.1%	260.7	50.7%
Servicio Completo	171.5	36.6%	181.1	35.3%
Estancia Prolongada	11.3	2.4%	11.3	2.2%
Total	468.5	100.0%	513.8	100.0%



Los ingresos totales en el 4T19 fueron de Ps. 468.5 millones y mostraron un decremento del 8.8% o Ps. 45.4 millones comparado con el 4T18. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 444.1 millones o 94.8% son ingresos por hospedaje de las propiedades en operación, que equivalen a una disminución de 8.6% vs. el 4T18. Esta disminución provino principalmente de un menor ingreso por hospedaje en ventas mismas tiendas de 8.6% que proviene en su totalidad de una caída en la ocupación de 3.0 puntos porcentuales (pp), derivado de un entorno económico adverso aunado a una mayor oferta hotelera en general.
- Ps. 24.4 millones o 5.2% 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 12.9% comparados con los Ps. 28.0 millones del 4T18.

Durante el 4T19, el total de gastos de operación fue de Ps. 314.9 millones; es decir Ps. 32.5 millones menos que los Ps. 347.4 millones del 4T18. Los gastos de operación representaron 67.2% de los ingresos totales; es decir, un decremento de 40 puntos base (pb) comparados con el 67.6% del 4T18. Esta contención de los gastos se debió a:

- Una disminución de Ps. 15.3 millones de pesos en gastos de hospedaje para un total de Ps. 124.9 millones y que representa un 10.9% menos, derivado de menores ingresos de hospedaje.
- Una disminución de Ps. 6.8 millones de pesos o 25.0% menos en gastos de ventas, también derivado de menores ingresos de hospedaje y de una más eficiente combinación de canales de comercialización, así como de reestructura en el equipo de ventas. Este gasto representó Ps. 20.2 millones.
- Una disminución de Ps. 5.8 millones en el costo de energéticos o 16.1% menos que el 4T18 por menor ocupación aún a pesar de incrementos en el costo unitario.
- Una disminución de Ps. 2.0 millones o 5.9% de menores regalías por la desinversión de hoteles.
- Un decremento de Ps. 1.5 millones en administración, que representó el 1.8% menos que el 4T18 debido a que se pagan menos honorarios al operador hotelero por la reducción en ingresos y la desinversión de propiedades no estratégicas.
- Y decrementos mínimos en mantenimiento, seguros y prediales con disminuciones de Ps. 0.6 millones, Ps. 0.3 millones y Ps. 0.2 millones, respectivamente.



Durante el 4T19, el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, registró Ps. 153.5 millones, el cual representa un decremento de 7.7% comparado con los Ps. 166.4 millones del 4T18. El margen NOI Hotelero fue de 32.8%, lo que representa un incremento de 40 pb comparado con el 32.4% alcanzado durante el 4T18.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 4T19 se registró un ingreso de Ps. 3.1 millones correspondiente a la gestión de desarrollo del JW Marriott Monterrey Valle. Se presenta un gasto de Ps. 10.4 millones en su mayoría relativo a la nómina de ejecutivos asignados al equipo de fábrica de hoteles, así como otros gastos relacionados con la operación de la Fábrica de Hoteles en los proyectos actuales y en otros potenciales, cuando en el 4T18 tuvo un gasto de Ps. 21.1 millones, es decir una diferencia de Ps. 10.8 millones vs. el año anterior y que fue parcialmente compensado por un gasto de reestructura organizacional dentro de este equipo de fábrica de hoteles.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI Total) durante el 4T19 fue de Ps. 146.2 millones, que representa un decremento de 11.3% vs. los Ps. 164.8 millones del 4T18. El margen NOI Total fue de 31.0% vs. el 30.9% del 4T18.

Los gastos no operativos de la Fibra fueron Ps. 38.4 millones para el 4T19, que representaron un decremento de Ps. 4.8 millones o 11.1% menos que el año anterior, estos gastos fueron equivalentes al 8.2% vs el 8.4% registrado el mismo trimestre del año anterior. Esta disminución se debe principalmente a:

- Un decremento de Ps. 7.9 millones en los gastos de adquisición y organización o 58.3% menos que el año anterior, equivalentes a Ps. 5.6 millones, ya que el año pasado hubo un mayor número de actualización de licencias en las propiedades.
- Un decremento de Ps. 1.3 millones en los gastos corporativos de administración o 5.4% de disminución registrando Ps. 23.5 millones, los cuales refieren principalmente a una menor plantilla de personal en las oficinas corporativas.

Lo anterior, se compensa con:

- Un incremento de Ps. 3.1 millones en otros costos y gastos para registrar Ps. 1.8 millones por la depuración de la cuenta de IVA acreditable por gastos que no cumplieron los requisitos fiscales con la autoridad.
- Un incremento de Ps. 1.3 millones más que el año anterior en el Capex de mantenimiento que resultó en Ps. 7.5 millones, derivado de un mayor gasto por este concepto en algunas propiedades.

Se registra un EBITDA de Ps. 107.8 millones en el 4T19, que representa una disminución de 11.3% comparado con Ps. 121.6 millones del 4T18. El margen de EBITDA fue de 23.0%, 70 pb por debajo del 23.7% del 4T18.

El EBITDA Ajustado de Ps. 121.0 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como los gastos de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 14.4% comparado con los Ps. 141.4 millones del 4T18. El margen del EBITDA Ajustado fue de 25.8%, el cual muestra un decremento de 1.7 pp comparado con el margen de 27.5% del 4T18.



Durante el período se registra:

- Una disminución de Ps. 313 millones ó 59.9% menor en el deterioro de propiedades, para registrar Ps. 209.6 millones debido a la valuación realizada a los activos al final del año.
- Un decremento de Ps. 11.4 millones en la provisión correspondiente a la compensación por la terminación de los servicios de asesoría, la cual se debe a un ajuste a la provisión realizada anteriormente.

Lo anterior se compensa con:

- Un incremento de Ps. 14.8 millones en la depreciación de activo fijo, que representó el 23.3% de incremento comparada con el 4T18, debido a una menor base de activos por depreciar debido a la venta de algunas propiedades. El cálculo de la depreciación del activo fijo –propiedades, mobiliario y equipo- se calculó en base al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos netos de su valor residual.
- Un incremento de Ps. 9.4 millones en la estimación de deterioro de los activos financieros, para llegar a Ps. 1.4 millones comparada con Ps. 8.0 millones de beneficio en el 4T18 y que refleja la adopción de la nueva norma de IFRS 9, referente a la medición y clasificación de los activos financieros; que para efectos de Fibra Inn, este rubro se refiere a los clientes en el balance general.
- Se registra una pérdida contable por baja de activos fijos por Ps. 1.0 millón, que corresponde al efecto de la clasificación de los activos disponibles para la venta, de acuerdo a la norma IFRS 5.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 181.6 millones, que representa un decremento de 61.1% o Ps. 285.6 millones menos que el 4T18 cuando se registraron Ps. 467.3 millones de pérdida.

- Fibra Inn tuvo menores ingresos por intereses, totalizando Ps. 12.7 millones ó 40.6% de decremento, comparado con los Ps. 21.3 millones del 4T18 equivalentes a 4.1% de los ingresos. Esta disminución se debe a menores recursos invertidos en la tesorería por haber sido utilizados para inversiones en hoteles.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 52.5 millones en este 4T19, comparados con los gastos de Ps. 58.2 millones del 4T18. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 3,200.0 millones (3,163.7 millones netos de gastos de emisión amortizables), así como a las líneas de crédito dispuestas para financiamiento temporal de inversiones y de IVA con un saldo de Ps. 200.0 millones con Actinver a corto plazo y Ps. 200.0 millones (197.9 millones neto de gastos amortizables) con BBVA a largo plazo. Una parte de los ingresos y gastos financieros se está capitalizando en las inversiones que se encuentran actualmente en proceso, conforme a IFRS 23.
- Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 1.2 millones, comparados con la ganancia de Ps. 4.6 millones del 4T18.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 41.1 millones en el 4T19, Ps. 8.8 millones más que el gasto de Ps. 32.3 millones en el 4T18.

La pérdida neta en el 4T19 fue de Ps. 222.7 millones, que representa 55.4% menos que la pérdida de Ps. 499.5 millones en el 4T18.



Se registra una participación no controladora de Ps. 0.4 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles. Por lo que la participación controladora es una pérdida de Ps. 222.3 millones que representa un margen negativo del 47.4% para este 4T19.

El FFO en el 4T19 fue de Ps. 79.9 millones que representó un decremento del 26.7% comparado con los Ps. 109.1 millones del 4T18. El margen FFO fue de 17.1% en 4T19 vs. 21.2% del mismo trimestre del año anterior.

El FFO Ajustado en el 4T19 fue de Ps. 63.6 millones que representó un decremento de 32.2%.

Conciliación del FFO y AFFO			
	4T19	4T18	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	80.0	109.1	-26.7%
(-) Capex de mantenimiento	16.4	15.4	
FFO Ajustado	63.6	93.7	-32.2%
FFO por CBFi	0.1620	0.2101	-22.9%
FFO Ajustado por CBFi	0.1288	0.1805	-28.6%

*Cálculos por CBFi en base a 493,531,248 títulos para 4T19 y 519,421,425 títulos para 4T18, que son los CBFis con derecho a distribución.

Distribución a Tenedores

Recompra y Cancelación de CBFis				
	Fondo de Recompra	% sobre en circulación	CBFis en circulación	Disminución de CBFis en circulación
Al cierre del 2T19	13,517,728	2.6%	515,293,730	
Recompra con el 50% del AFFO	5,630,437			
Recompra Ordinaria	11,843,105			
Al cierre 3T19	30,991,270	5.9%	497,820,188	-3.4%
CBFis cancelados el 7 oct 2019	10,475,815			
Recompra después del cierre 3T19	3,629,940			
Al cierre 4T19	24,804,215	4.8%	493,531,428	-4.2%
CBFis cancelados el 17 ene 2020	20,515,455			
Saldo después del cierre del 4T19	4,288,760	0.9%	473,015,973	-8.2%
Recompra después del cierre 4T19	911,402			
Cancelación próxima	5,200,162	1.0%		
Saldo neto	-		467,815,811	-9.2%

Fibra Inn disminuyó su número de CBFis en circulación en 8.2%, a través de la cancelación de certificados durante este año 2019.



El total de certificados recomprados al 31 de diciembre de 2019 fueron 24,804,215 CBFIs y 10,475,815 fueron cancelados el 7 de octubre de 2019. Adicionalmente, 20,515,455 CBFIs fueron cancelados el 17 de enero 2020. A la fecha, el fondo de recompra tiene 5,200,162 certificados en su fondo de recompra.

	Posición de CBFIs			Total CBFIs
	Emitidos y Suscritos al 31 de diciembre de 2019	%	Emitidos y No Suscritos	
Cancelados	10,475,815	2.0%		
Fondo de Recompra	24,804,215	4.8%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	13.1%		
Público Inversionista	425,837,273	82.2%		
Total en Circulación	518,335,643	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	493,531,428			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			14,000,000	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
CBFIs totales en Tesorería	-		869,763,126	
Total CBFIs	518,335,643		869,763,126	1,388,098,769

Fibra Inn realizará una distribución de Ps. 63.6 millones pagadera en efectivo, que corresponde al 100% del AFFO. La distribución en efectivo equivale a Ps. 0.1288 por CBFi basada en los 493,531,428 CBFIs con derecho a distribución al cierre del 4T19, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2019.

	Distribución a Tenedores			
	4T19		4T18	
	por CBFi Ps. \$	Total (Ps. millones)	por CBFi Ps. \$	Total (Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.1288	63.6	0.1805	93.7
Distribución en efectivo	0.1288	63.6	0.1805	93.7

*Cálculos por CBFi en base a 493,531,428 títulos para 4T19 y 519,421,425 títulos para 4T18, que son los CBFIs con derecho a distribución.

El monto para distribuir por certificado cambiará al momento del pago, que será a más tardar el 20 de marzo de 2020, derivado de las operaciones de recompra de CBFIs posterior a la presentación de este reporte trimestral y hasta la fecha ex derecho del pago de distribución. El reembolso de capital no generará una retención de impuestos para los inversionistas de Fibra Inn.

Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva



razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de diciembre de 2019 dicha reserva sumaba Ps. 16.6 millones contra Ps. 21.8 millones al 30 de septiembre de 2019. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 21.6 millones durante el 4T19, de los cuales Ps. 7.5 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2019 Fibra Inn tenía Ps. 563.6 millones de efectivo. La disminución de efectivo de Ps. 80.7 millones comparada al 31 de diciembre de 2018 obedece a que se utilizaron dichos recursos para inversión en hoteles, principalmente en el JW Marriott Monterrey Valle y The Westin Monterrey Valle.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 194.7 millones al cierre de diciembre de 2019, comparado con los Ps. 42.9 millones al cierre de diciembre de 2018. Este incremento se debe al IVA pagado por los avances de obra del hotel JW Marriott Monterrey Valle y la adquisición del The Westin Monterrey Valle. Se continúa con el trámite de devolución por Ps. 184.3 millones con el SAT, trámites que se iniciaron durante el 4T19.

La cuenta de clientes registra Ps. 74.5 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. 17.9 millones que se refieren principalmente a gastos operativos de los hoteles amortizables a lo largo del ejercicio, así como predial, seguros, honorarios del fiduciario, consejeros independientes y cuotas administrativas.

En el pasivo circulante, se presenta la cuenta de proveedores con Ps. 90.3 millones. Se registra una deuda bancaria a corto plazo por Ps. 200.0 millones, la cual corresponde a la disposición de la línea de crédito con Actinver y un pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 136.1 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que se pagan semestralmente.

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2019 se registran obligaciones financieras por Ps. 3,163.7 millones (Ps. 3,200.0 millones nominales) que corresponden al saldo de la deuda bursátil de FINN18, neto de gastos amortizables. Asimismo, se registra una deuda bancaria de largo plazo por Ps. 197.9 millones (Ps. 200.0 millones nominales), la cual es la disposición de la línea de crédito con BBVA.

Ambas líneas de crédito son destinadas para el financiamiento temporal de la inversión en el The Westin Monterrey Valle y del IVA pagado en la adquisición de dicho hotel.

El 9 de octubre de 2019 se concretó la reapertura de la emisión FINN18 por Ps. 1,200 millones a una tasa fija de 8.87% (tasa nominal 9.93%), que pagará intereses semestralmente, a un plazo de 8 años 4 meses con pago del principal al vencimiento en febrero de 2028. La transacción tuvo una demanda de 1.32 veces del monto ofertado. El importe remanente de Ps. 274.6 millones, el cual incluye los recursos adicionales recibidos por el precio final de colocación arriba del valor nominal por Ps. 93.3 millones y excluye los gastos de la emisión por Ps. 18.7 millones, se destinará a realizar mejoras en los hoteles existentes del portafolio actual. Al igual que las emisiones anteriores, se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings, ambas con perspectiva estable.



El 14 de octubre de 2019, Fibra Inn realizó la amortización anticipada voluntaria de Ps. 1,000 millones correspondientes al principal, la cual se liquidó a valor nominal más Ps. 4.4 millones de intereses ordinarios devengados a la fecha. Los recursos aplicados al pago anticipado de la emisión FINN15 se obtuvieron de la reapertura de la emisión FINN18.

Al 31 de diciembre de 2019 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 88.2% (FINN18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 5.9% (BBVA) a tasa variable TIIE más un spread de 1.50%.
- (iii) 5.9% (Actinver) a tasa variable TIIE más un spread de 2.0%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda fue de 9.51%, y el costo neto ponderado (con la amortización de gastos de emisión y contratación) fue de 9.64%.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN18 al 31 de diciembre de 2019 se presenta como sigue:

Índices de la Emisión de FINN15 y FINN18		
	<i>Covenants</i>	<i>Al 31 de diciembre de 2019</i>
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	30.2%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.8
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	1.8
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	342%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	1.7%

Fibra Inn presenta 30.2% de endeudamiento al 31 de diciembre de 2019. 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 diciembre de 2019 fue de 1.8 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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



Indices de Deuda (CNBV)	
<i>Nivel de Endeudamiento</i>	Al 31 de diciembre de
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	400.0
Deuda Bursátil	3,200.0
Activos Totales	11,928.5
Índice de Endeudamiento	30.2%
<i>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda</i>	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	563.6
Iva por Recuperar	194.7
Utilidad Operativa	708.0
Líneas de Crédito	100.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,566.3</i>
Amortización de Intereses	504.9
Amortizaciones de Principal	200.0
Gastos de Capital	114.2
Gastos de Desarrollo	48.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>867.1</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.8 veces

Eventos Relevantes del 4T19

1. Cancelación de CBFIs

Fibra Inn concluyó el trámite de cancelación de 10,475,815 CBFIs el 4 de octubre de 2019, equivalentes a Ps. 86.6 millones, adquiridos por el fondo de recompra desde el 2 de mayo de 2018 hasta el 29 de marzo de 2019.

2. Fibra Inn recibió el pago por la venta del Hotel Tecnológico Norte en Chihuahua

El 10 de octubre de 2019 se completó la venta de esta propiedad, mediante la firma de la escritura definitiva y la entrega del hotel. El pago recibido fue de Ps. 40.0 millones más el IVA de las construcciones.

3. Fibra Inn realizó la primera reapertura de la segunda emisión de deuda

El 9 de octubre de 2019 se realizó la reapertura la emisión FINN18 por Ps. 1,200 millones a una tasa fija de 8.87% (9.93% nominal), que pagará intereses semestralmente, a un plazo de 8 años 4 meses con pago del principal al vencimiento en febrero de 2028. El importe remanente de Ps. 274.6 millones, el cual incluye los recursos adicionales recibidos por el precio final de colocación arriba del valor nominal por Ps. 93.3 millones y excluye los gastos de la emisión por Ps. 18.7 millones, se destinará a realizar mejoras en los hoteles existentes del portafolio actual. Al igual que las emisiones anteriores, se mantuvo la calificación de AA-(mex) en escala local por Fitch Ratings y de HR AA+ en escala local por HR Ratings, ambas con perspectiva estable.



4. Fibra Inn liquidó anticipadamente la emisión de deuda FINN15 por Ps. 1,000 millones

Fibra Inn anunció el 15 de octubre de 2019 que realizó la amortización anticipada voluntaria de Ps. 1,000 millones correspondientes al principal, la cual se liquidó a valor nominal más Ps. 4.4 millones de intereses ordinarios devengados a la fecha. Los recursos aplicados al pago anticipado de la emisión FINN15 se obtuvieron de la reapertura de la emisión FINN18

5. Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo vinculante para la venta del hotel Wyndham Garden León Centro Max

El precio de venta total acordado fue de Ps. 140.0 millones más IVA y es superior a la valuación del activo realizada por Deloitte a diciembre de 2018, la cual fue de Ps. 98.6 millones. El contrato de promesa de compraventa se firmó con el depósito del 10%.

6. Fibra Inn anunció la firma de un acuerdo vinculante para la venta del hotel Aloft Guadalajara

Fibra Inn acordó un precio de venta total de Ps. 258.0 millones más IVA, el cual es Ps. 28.2 millones superior a la valuación del activo realizada por Deloitte a diciembre de 2018. El contrato de promesa de compraventa se firmó con el depósito del 20% del precio de venta.

Eventos Relevantes posteriores al cierre del 4T19

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

Fibra Inn informó el 8 de enero de 2020 un contrato de operación hotelera y una licencia de uso de marca con Marriott International, Inc. para desarrollar un hotel con la marca W Hotels. Se estima que el hotel se inaugurará en 2023 con 218 habitaciones.

2. Fibra Inn anunció la ratificación del despacho de auditoría interna

Fibra Inn informó el 11 de febrero de 2020 que ha designado a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para que emita una opinión sobre los estados de situación financiera consolidados de la Compañía y su subsidiaria al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

3. Fibra Inn anunció la venta de los hoteles Aloft Guadalajara y Wyndham Garden León

Fibra Inn informó el 18 de febrero de 2020 que recibió pagos de Ps. 258.0 millones más IVA y Ps. 140.0 millones más IVA, respectivamente, con lo cual completó la venta de ambas propiedades el 14 de febrero y 11 de febrero de 2020. Los recursos se destinarán a proyectos con rentabilidad más atractiva, incluyendo la recompra y cancelación de certificados, así como inversiones en los hoteles del portafolio.

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

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



Portafolio de Hoteles al 4T19

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos
Hoteles de Servicio Limitado				
1	Wyndham Garden	Irapuato	Guanajuato	102
2	Wyndham Garden	Celaya	Guanajuato	150
3	Wyndham Garden	León	Guanajuato	126
4	Wyndham Garden	Silao	Guanajuato	143
5	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Chihuahua	Chihuahua	108
6	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Toluca	Edo. Mex	129
7	Microtel Inn & Suites by Wyndham	Cd. Juárez	Chihuahua	113
8	Wyndham Garden	Guadalajara Andares	Jalisco	186
				1,057
Hoteles de Servicio Selecto				
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	226
3	Hampton Inn by Hilton	Reynosa	Tamaulipas	145
4	Hampton Inn by Hilton	Querétaro	Querétaro	178
5	Hampton Inn by Hilton	Hermosillo	Sonora	151
6	Hampton Inn by Hilton	Chihuahua	Chihuahua	190
7	Holiday Inn Express	Saltillo	Coahuila	180
8	Holiday Inn Express	Toluca	Edo Mex	268
9	Holiday Inn Express	Monterrey	Nuevo León	198
10	Holiday Inn Express	Guadalajara	Jalisco	199
11	Holiday Inn Express	Toluca	Edo Mex	127
12	Holiday Inn Express & Suites	Juárez	Chihuahua	182
13	Aloft	Guadalajara	Jalisco	142
14	Courtyard by Marriott	Saltillo	Coahuila	180
15	Courtyard by Marriott	Chihuahua	Chihuahua	152
16	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Coatzacoalcos	Veracruz	180
17	Wyndham Garden	Playa del Carmen	Quintana Roo	196
18	Wyndham Garden	Monterrey	Nuevo León	85
19	AC Hotels by Marriott	Guadalajara	Jalisco	180
				3,382
Hoteles de Servicio Completo				
1	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198
2	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150
3	Ex-hacienda San Xavier	Guanajuato	Guanajuato	155
4	Marriott	Puebla	Puebla	296
5	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214
6	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203
7	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115
8	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	88
9	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219
10	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95
11	Holiday Inn	Cd. Juárez	Chihuahua	196
				1,929
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117
Portafolio total al 31 de diciembre de 2019				6,485



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 85.5 millones, cifra 5.9% inferior a la registrada en el 4T18.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.				
Combinado con Fideicomiso F/1765				
	4T19	%	4T18	%
(Ps. millones)				
Ingresos	85.5	100.0%	90.8	100.0%
Costo de Ventas	49.8	58.3%	52.1	57.3%
Utilidad Bruta	35.7	41.7%	38.8	42.7%
Gastos de Operación	5.1	6.0%	5.1	5.6%
NOI	30.5	35.7%	33.7	37.1%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	22.4	26.2%	25.4	28.0%
Otros Gastos Indirectos	3.1	3.5%	3.7	4.1%
EBITDA	5.0	5.9%	4.6	5.1%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0.0%	-	0.0%
EBITDA Ajustado	5.0	5.9%	4.6	5.1%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	4T19	4T18	%
Número de hoteles *	39	42	
Ingresos por hospedaje	444.1	485.8	-8.6%
Ocupación	58.3%	61.3%	-3 pp
Tarifa	1,280.1	1,280.3	0.0%
RevPar	746.8	784.4	-4.8%

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(39 Hoteles)	4T19	4T18	Variación
Ingresos por hospedaje	444.0	468.0	-5.1%
Ocupación	58.4%	61.2%	-2.8 pp
Tarifa	1,280.4	1,292.8	-1.0%
RevPAR	747.7	790.8	-5.4%



El cálculo de ventas mismas tiendas toma en cuenta los 39 hoteles que formaron parte del portafolio de Fibra Inn por lo menos la mitad del trimestre. En este caso:

- Se excluye el hotel vendido en Chihuahua el 22 de julio de 2019.
- Se excluye el hotel Holiday Inn Guadalajara Centro Histórico, el cual se vendió el 12 de septiembre de 2019.
- Se excluye el hotel Tecnológico Norte, pues su venta se concretó el 10 de octubre de 2019.

Fibra Inn tenía un portafolio total de 39 propiedades con 6,485 cuartos al 31 de diciembre de 2019 y participa con una inversión minoritaria en 4 propiedades en proceso de desarrollo externo bajo el modelo de la Fábrica de Hoteles, que representan 850 cuartos.

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación			Tarifa			% RevPAR
	4T19	Tarifa	RevPAR	4T18	Tarifa	RevPAR	
Servicio Limitado	46.9%	1,005.1	471.2	52.6%	988.8	519.6	-9.3%
Servicio Selecto	59.5%	1,277.6	759.7	63.5%	1,292.7	821.2	-7.5%
Servicio Completo	61.8%	1,391.8	860.5	60.7%	1,431.4	868.9	-1.0%
Estancia Prolongada	75.2%	1,382.7	1,039.5	80.0%	1,410.7	1,129.2	-8.0%
Total	58.4%	1,280.4	747.7	61.2%	1,292.8	790.8	-5.4%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación			Tarifa			% RevPAR
	4T19	Tarifa	RevPAR	4T18	Tarifa	RevPAR	
Norte	62.3%	1,269.8	790.6	53.1%	1,255.8	666.4	18.6%
Noreste	66.6%	1,386.3	923.1	70.9%	1,384.4	981.1	-5.9%
Centro y Sur	47.5%	1,135.6	539.2	54.3%	1,192.6	647.0	-16.7%
Oeste	65.1%	1,348.6	877.3	70.9%	1,340.3	950.7	-7.7%
Total	58.4%	1,280.4	747.7	61.2%	1,292.8	790.8	-5.4%

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
	4T19	Tarifa	RevPAR	4T18	Tarifa	RevPAR	
IHG Intercontinental Hotels Group	68.3%	1,325.7	905.2	66.5%	1,349.6	897.0	0.9%
Wyndham Hotel Group	46.6%	1,014.9	473.5	53.4%	1,024.8	547.6	-13.5%
Hilton Worldwide	59.9%	1,215.1	727.9	64.2%	1,177.2	756.1	-3.7%
Marriott International	49.8%	1,550.0	771.3	56.5%	1,570.9	887.4	-13.1%
Marcas Locales	55.4%	1,177.9	652.3	57.2%	1,330.3	761.3	-14.3%
Total	58.4%	1,280.4	747.7	61.2%	1,292.8	790.8	-5.4%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	9	1295	20%	22%
Noreste	11	1952	30%	41%
Noroeste	0	0	0%	0%
Centro y Sur	14	2414	37%	22%
Oeste	5	824	13%	15%
TOTAL	39	6485	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	8	1057	16%	7%
Servicio Selecto	19	3382	52%	52%
Servicio Completo	11	1929	30%	38%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	39	6485	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	38	6335	98%	97%
Grupo Presidente	1	150	2%	3%
TOTAL	39	6485	100%	100%

Quiénes Somos

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano formado primordialmente para adquirir, desarrollar y rentar un amplio grupo de propiedades destinadas al hospedaje en México. Se tienen celebrado contratos de franquicia, de licencia y uso de marca con cadenas hoteleras internacionales para operar sus marcas globales; además de tener propiedades que operan con marcas nacionales. Estas marcas cuentan con algunos de los más importantes programas de lealtad en la industria hotelera. Fibra Inn cotiza sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, o "CBFIs" en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra "FINN13" y su ADR cotiza como "DFBRY" en el mercado *over-the-counter* en Estados Unidos.

www.fibrainn.mx

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.

Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

Miles de pesos

	Al 31 de Diciembre de 2019	%	Al 31 de Diciembre de 2018	%
ACTIVO				
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	563,639	4.7%	644,370	5.4%
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	74,543	0.6%	75,557	0.6%
Pagos anticipados	17,977	0.2%	17,542	0.1%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21,594	0.2%	10,599	0.1%
Activos disponibles para la venta	357,189	3.0%	0	0.0%
Impuesto al valor agregado por recuperar	194,668	1.6%	42,940	0.4%
Impuestos por recuperar y otros	7,272	0.1%	5,621	0.0%
<i>Total del activo circulante</i>	1,236,882	10.4%	796,629	6.7%
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	10,441,197	87.5%	10,603,432	89.4%
Activo por derecho de uso	2,400	0.0%	0	0.0%
Activos intangibles y otros activos	80,404	0.7%	66,627	0.6%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	93,318	0.8%	112,248	0.9%
Anticipos para compra de propiedades	74,339	0.6%	265,916	2.2%
Instrumentos financieros derivados	0	0.0%	21,035	0.2%
<i>Total del activo no circulante</i>	10,691,658	89.6%	11,069,258	93.3%
Total del activo	11,928,539	100.0%	11,865,887	100.0%
PASIVO				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Proveedores	90,252	2.2%	82,029	2.5%
Acreedores diversos	76,809	1.9%	8,725	0.3%
Pasivo por adquisición de inmuebles	0	0.0%	2,066	0.1%
Pasivo por arrendamiento CP	1,446	0.0%	0	0.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	131,918	3.2%	24,844	0.8%
Deuda Bancaria	200,000	4.9%	0	0.0%
Pasivo por obligaciones de deuda	136,062	3.3%	79,575	2.4%
Anticipos de clientes	6,312	0.2%	4,986	0.2%
Impuestos por pagar	29,033	0.7%	40,148	1.2%
<i>Total del pasivo circulante</i>	671,832	16.4%	242,373	7.4%
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda financiera por certificados bursátiles	3,163,650	77.0%	2,967,075	91.1%
Deuda Bancaria	197,985	4.8%	0	0.0%
Pasivo por obligaciones de deuda	63,659	1.5%	0	0.0%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	0.0%	35,538	1.1%
Pasivo por arrendamiento LP	1,054	0.0%	0	0.0%
Compensación a ejecutivos basada en instrum	5,978	0.1%	6,922	0.2%
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	3,909	0.1%	3,909	0.1%
Beneficios a los empleados	260	0.0%	206	0.0%
<i>Total del pasivo no circulante</i>	3,436,495	83.6%	3,013,650	92.6%
Total del pasivo	4,108,327	100.0%	3,256,023	100.0%
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Patrimonio	6,171,563	78.9%	6,415,569	74.5%
Superávit por revaluación de propiedades	2,044,090	26.1%	2,659,260	30.9%
Reserva por efecto de valuación de instrument	0	0.0%	8,601	0.1%
Reserva para recompra de CBFIs	78,213	1.0%	142,958	1.7%
de patrimonio	115,372	1.5%	80,844	0.9%
Resultados acumulados	-1,358,663	-17.4%	-922,607	-10.7%
<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>	7,050,575	90.2%	8,384,625	97.4%
Participación No controladora	769,637	9.8%	225,239	2.6%
Total del patrimonio de los fideicomitentes	7,820,212	100.0%	8,609,864	100.0%
	11,928,539	100.0%	11,865,887	100.0%



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Resultados y de Utilidad Integral Consolidados Condensados - No Auditados
Por el periodo del 1 de Octubre de 2019 al 31 de Diciembre de 2019 y 2018 y el acumulado del año Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
Miles de pesos

	4T19	%	4T18	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2019	%	Acumulado 2018	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	444,106	94.8%	485,847	94.6%	-41,741	(8.59)	1,822,337	94.9%	1,953,519	95.0%	-131,182	-6.7
Arrendamiento de inmuebles	24,370	5.2%	27,980	5.4%	-3,610	(12.90)	97,793	5.1%	103,238	5.0%	-5,445	-5.3
Total de ingresos	468,476	100.0%	513,828	100.0%	-45,352	(8.83)	1,920,130	100.0%	2,056,757	100.0%	-136,627	-6.6
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	124,884	26.7%	140,216	27.3%	-15,332	(10.93)	511,264	26.6%	532,586	25.9%	-21,322	-4.0
Administración	82,778	17.7%	84,313	16.4%	-1,535	(1.82)	331,979	17.3%	342,821	16.7%	-10,842	-3.2
Mantenimiento	20,464	4.4%	21,035	4.1%	-571	(2.71)	84,092	4.4%	83,434	4.1%	658	0.8
Energéticos	30,256	6.5%	36,062	7.0%	-5,806	(16.10)	134,443	7.0%	132,557	6.4%	1,886	1.4
Regalías	31,487	6.7%	33,463	6.5%	-1,976	(5.90)	128,491	6.7%	135,104	6.6%	-6,613	-4.9
Publicidad y promoción	20,227	4.3%	26,977	5.3%	-6,750	(25.02)	86,208	4.5%	102,772	5.0%	-16,564	-16.1
Fabrica de hoteles	11,365	2.4%	1,583	0.3%	9,782	617.94	19,111	1.0%	7,996	0.4%	11,115	139.0
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	321,461	68.6%	343,648	66.9%	-22,187	(6.46)	1,295,588	67.5%	1,337,270	65.0%	-41,682	-3.1
Margen bruto	147,015	31.4%	170,179	33.1%	-23,164	(13.61)	624,542	32.5%	719,487	35.0%	-94,945	-13.2
Otros costos y gastos:												
Prediales	3,518	0.8%	3,673	0.7%	-155	(4.23)	13,861	0.7%	13,794	0.7%	67	0.5
Seguros	1,330	0.3%	1,675	0.3%	-345	(20.60)	6,103	0.3%	6,244	0.3%	-141	-2.3
Gastos corporativos de administración	23,455	5.0%	24,788	4.8%	-1,333	(5.38)	100,209	5.2%	95,190	4.6%	5,019	5.3
Gastos de adquisición y organización	5,670	1.2%	13,595	2.6%	-7,925	(58.29)	34,074	1.8%	43,979	2.1%	-9,905	-22.5
Otros	1,770	0.4%	-1,378	-0.3%	3,148	(228.41)	-2,202	-0.1%	-4,060	-0.2%	1,858	-45.8
Capex de mantenimiento	7,513	1.6%	6,211	1.2%	1,302	20.96	22,293	1.2%	23,469	1.1%	-1,176	-5.0
Estimación de deterioro de activos financieros	1,370	0.3%	-8,041	-1.6%	9,411	(117.04)	2,912	0.2%	-24,969	-1.2%	27,881	-111.7
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	-952	-0.2%	10,489	2.0%	-11,441	(109.08)	43,470	2.3%	41,954	2.0%	1,516	3.6
Deterioro de propiedades	209,555	44.7%	522,764	101.7%	-313,209	(59.91)	220,463	11.5%	522,764	25.4%	-302,301	-57.8
Perdida contable por bajas de activo fijo	999	0.2%	0	0.0%	999		15,225	0.8%	0	0.0%	15,225	
Depreciación de activo fijo	74,425	15.9%	63,672	12.4%	10,753	16.89	313,064	16.3%	317,879	15.5%	-4,815	-1.5
Total de otros costos y gastos	328,653	70.2%	637,449	124.1%	-308,796	(48.44)	769,472	40.1%	1,036,244	50.4%	-266,772	-25.7
Pérdida de Operación	-181,638	-38.8%	-467,269	-90.9%	285,631	(61.13)	-144,930	-7.5%	-316,757	-15.4%	171,827	-54.2
Ingresos por intereses	-12,661	-2.7%	-21,318	-4.1%	8,657	(40.61)	-49,561	-2.6%	-73,130	-3.6%	23,569	-32.2
Gastos por intereses	52,479	11.2%	58,202	11.3%	-5,723	(9.83)	252,900	13.2%	253,628	12.3%	-728	-0.3
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	1,236	0.3%	-4,611	-0.9%	5,847	(126.81)	-2,548	-0.1%	-4,542	-0.2%	1,994	-43.9
Pérdida Neta	-222,692	-47.5%	-499,542	-97.2%	276,850	(55.42)	-345,721	-18.0%	-492,713	-24.0%	146,992	-29.8
Participación No controladora	-423	-0.1%	0	0.0%	-423		-1,338	-0.1%	0	0.0%	-1,338	
Participación Controladora	-222,269	-47.4%	-499,542	-97.2%	277,273	(55.51)	-344,383	-17.9%	-492,713	-24.0%	148,330	-30.1
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:												
Superavit por revaluación de propiedades	-573,966	-122.5%	-143,281	-27.9%	-430,685	300.59	-573,966	-29.9%	-143,281	-7.0%	-430,685	300.6
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	0	0.0%	1,761	0.3%	-1,761	(100.00)	-8,601	-0.4%	-28,804	-1.4%	20,203	-70.1
Pérdida integral	-796,658	-170.1%	-641,063	-124.8%	-155,595	24.27	-928,288	-48.3%	-664,798	-32.3%	-263,490	39.6



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 Octubre de 2019 al 31 de Diciembre de 2019 y 2018 y el acumulado del año Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
Miles de pesos

	4T19	%	4T18	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2019	%	Acumulado 2018	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	444,106	94.8	485,847	94.6	-41,741	(8.6)	1,822,337	94.9	1,953,519	95.0	-131,182	-6.7
Arendamiento de inmuebles	24,370	5.2	27,980	5.4	-3,610	(12.9)	97,793	5.1	103,238	5.0	-5,445	-5.3
Total de ingresos	468,476	100.0	513,828	100.0	-45,352	(8.8)	1,920,130	100.0	2,056,757	100.0	-136,627	-6.6
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	124,884	26.7	140,216	27.3	-15,332	(10.9)	511,264	26.6	532,586	25.9	-21,322	-4.0
Administración	82,778	17.7	84,313	16.4	-1,535	(1.8)	331,979	17.3	342,821	16.7	-10,842	-3.2
Mantenimiento	20,464	4.4	21,035	4.1	-571	(2.7)	84,092	4.4	83,434	4.1	658	0.8
Energéticos	30,256	6.5	36,062	7.0	-5,806	(16.1)	134,443	7.0	132,557	6.4	1,886	1.4
Regalías	31,487	6.7	33,463	6.5	-1,976	(5.9)	128,491	6.7	135,104	6.6	-6,613	-4.9
Publicidad y promoción	20,227	4.3	26,977	5.3	-6,750	(25.0)	86,208	4.5	102,772	5.0	-16,564	-16.1
Prediales	3,518	0.8	3,673	0.7	-155	(4.2)	13,861	0.7	13,794	0.7	67	0.5
Seguros	1,330	0.3	1,675	0.3	-345	(20.6)	6,103	0.3	6,244	0.3	-141	-2.3
Total de gastos por servicios	314,944	67.2	347,414	67.6	-32,470	(9.3)	1,296,441	67.5	1,349,312	65.6	-52,871	-3.9
NOI Hotelero	153,532	32.8	166,414	32.4	-12,882	(7.7)	623,689	32.5	707,445	34.4	-83,756	-11.8
OTROS NEGOCIOS:												
INGRESOS:												
Fabrica de hoteles	3,071	100.0	19,562	100.0	-16,490	(84.3)	31,531.0	1.6	19,561.6	1.0	11,969	61.2
COSTOS:												
Fábrica de hoteles	10,364	337.4	21,145	108.1	-10,781	(51.0)	37,978.0	2.0	27,558.0	1.3	10,420	37.8
NOI otros negocios	-7,293	(237.4)	-1,583	(8.1)	-5,709	360.6	-6,447	(20.4)	-7,996	(40.9)	1,549	-19.4
NOI Total	146,239	31.0	164,830	30.9	-18,591	(11.3)	617,242	32.1	699,449	34.0	-82,207	-11.8
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de admir	23,455	5.0	24,788	4.8	-1,333	(5.4)	100,209	5.2	95,190	4.6	5,019	5.3
Gastos de adquisición y orgar	5,670	1.2	13,595	2.6	-7,925	(58.3)	34,074	1.8	43,979	2.1	-9,905	-22.5
Otros	1,770	0.4	-1,378	(0.3)	3,148	(228.4)	-2,200	(0.1)	-4,060	(0.2)	1,860	-45.8
Capex de mantenimiento	7,513	1.6	6,211	1.2	1,302	21.0	22,293	1.2	23,469	1.1	-1,176	-5.0
	38,408	8.2	43,216	8.4	-4,808	(11.1)	154,376	8.0	158,578	7.7	-4,202	-2.6
EBITDA	107,831	23.0	121,614	23.7	-13,783	(11.3)	462,866	24.1	540,871	26.3	-78,005	(14.4)
Mas: Gastos de adquisición y	13,183	2.8	19,806	3.9	-6,623	(33.4)	56,367	2.9	67,448	3.3	-11,081	-16.4
EBITDA ajustado	121,014	25.8	141,421	27.5	-20,406	(14.4)	519,233	27.0	608,319	29.6	-89,086	(14.6)
Estimación de deterioro de ar	1,370	0.3	-8,041	(1.6)	9,411	(117.0)	2,912	0.2	-24,969	(1.2)	27,881	-111.7
Compensación AAP Terminaci	-952	(0.2)	10,489	2.0	-11,441	(109.1)	43,470	2.3	41,954	2.0	1,516	3.6
Deterioro de propiedades	209,555	44.7	522,764	101.7	-313,209	(59.9)	220,463	11.5	522,764	25.4	-302,301	-57.8
Perdida contable por bajas de	999	0.2	0	-	999	-	15,225	0.8	0	-	15,225	-
Depreciación de activo fijo	78,497	16.8	63,672	12.4	14,825	23.3	325,726	17.0	317,879	15.5	7,847	2.5
Total de otros costos y gasto:	289,469	61.8	588,884	114.6	-299,415	(50.8)	607,796	31.7	857,628	41.7	-249,832	-29.1
Pérdida de Operación	-181,638	(38.8)	-467,270	(90.9)	285,632	(61.1)	-144,930	(7.5)	-316,757	(15.4)	171,827	-54.2
Ingresos por intereses	-12,661	(2.7)	-21,318	(4.1)	8,657	(40.6)	-49,561	(2.6)	-73,130	(3.6)	23,569	-32.2
Gastos por intereses	52,479	11.2	58,202	11.3	-5,723	(9.8)	252,900	13.2	253,628	12.3	-728	-0.3
Pérdida (ganancia) por fluctu:	1,236	0.3	-4,611	(0.9)	5,847	(126.8)	-2,548	(0.1)	-4,542	(0.2)	1,994	-43.9
Pérdida Neta	-222,692	(47.5)	-499,543	(97.2)	276,851	(55.4)	-345,721	(18.0)	-492,713	(24.0)	146,992	-29.8
Participación No controladora	-423	(0.1)	0	-	-423	-	-1,338	(0.1)	0	-	-1,338	-
Pérdida Neta Controladora	-222,269	(47.4)	-499,543	(97.2)	277,274	(55.5)	-344,383	(17.9)	-492,713	(24.0)	148,330	-30.1
Partidas de utilidad integral atribuibles a la partici	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Superavit por revaluación de	-573,966	(122.5)	-143,281	(27.9)	-430,685	300.6	-573,966	(29.9)	-143,281	(7.0)	-430,685	300.6
Reserva por efecto de valuación de instrumentos	-	-	1,761	0.3	-1,761	(100.0)	-8,601	(0.4)	-28,804	(1.4)	20,203	-70.1
Pérdida Integral	-796,657	(170.1)	-641,063	(124.8)	-155,594	24.3	-928,288	(48.3)	-664,798	(32.3)	-263,489	39.6
FFO	79,960	17.1	109,147	21.2	-29,187	(26.7)	318,442	16.6	432,363	21.0	-113,921	-26.3

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No Auditados
Del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
Miles de pesos

Miles de Pesos

	<i>Patrimonio emitido</i>	<i>Reserva por pagos con instrumentos de patrimonio</i>	<i>Reserva para recompra de CBFIs</i>	<i>Superávit por revaluación de propiedades</i>	<i>Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros</i>	<i>Resultados acumulados</i>	<i>Participación Controladora</i>	<i>Participación no controladora</i>	<i>Total del patrimonio de los fideicomitentes</i>
Al 31 de diciembre de 2017	5,886,250	77,663	214,596	2,802,541	37,405	-390,741	8,627,714	0	8,627,714
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	-423,121						-423,121		-423,121
Emisión de deuda	1,016,723						1,016,723		1,016,723
Aportaciones de nuevos socios							0	225,617	225,617
Cancelación de CBFÍ's	-64,283		3,828		60,455		0		0
Efecto inicial por adopción de IFRS9						-29,968	-29,968		-29,968
Cancelación de fondo de recompra			-184,544		184,544		0		0
Reserva para la recompra de CBFÍ's			250,000			-250,000	0		0
Pago basado en acciones liquidables en inst. pat.		2,418					2,418		2,418
Recompra de CBFÍ's		-6,147	-140,922				-147,069		-147,069
Reserva para pago con CBFÍ's		6,910					6,910		6,910
Resultado integral				-143,281	-28,804	-496,897	-668,982	-378	-669,360
Al 31 de diciembre de 2018	6,415,569	80,844	142,958	2,659,260	8,601	-922,607	8,384,625	225,239	8,609,864
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	-244,006						-244,006		-244,006
Aportaciones de nuevos socios							0	545,736	545,736
Cancelación de fondo de recompra			-129,193		129,193		0		0
Reserva para la recompra de CBFÍ's			250,000			-250,000	0		0
Pago basado en acciones liquidables en inst. pat.		2,875					2,875		2,875
Recompra de CBFÍ's para pago basado en inst. pat.		1,224					1,224		1,224
Recompra de CBFÍ's			-185,552				-185,552		-185,552
Reserva para pago con CBFÍ's		30,429					30,429		30,429
Cancelación de Superávit por venta de Activo				-41,204	41,204		0		0
Otros						-12,070	-12,070		-12,070
Resultado integral				-573,966	-8,601	-344,383	-926,950	-1,338	-928,288
Al 31 de diciembre de 2019	6,171,563	115,372	78,213	2,044,090	0	-1,358,663	7,050,575	769,637	7,820,212



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados - No Auditados
Por el periodo del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(Miles de pesos)

	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos	-345,721	-489,515
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	313,064	285,664
Perdida contable por bajas de activo fijo	15,225	29,261
Deterioro de terrenos y edificios	220,463	522,764
Estimación de cuentas de cobro dudoso	2,912	-13,185
Amortización y cancelación de costos capitalizados	13,845	23,133
Intereses de deuda	226,621	247,808
Intereses ganados	-49,561	-73,693
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	12,434	16,081
Reciclaje de instrumentos financieros derivados	0	-27,535
Reserva para pago de compensación de salida AAP	43,470	24,679
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	0	7,292
	<u>452,752</u>	<u>552,754</u>
Cientes y otras cuentas por cobrar	-1,898	40,795
Partes relacionadas	35,431	5,382
Pagos anticipados	-435	150
Impuestos por recuperar	-153,379	-10,948
Proveedores y otras cuentas por pagar	77,633	3,793
Impuestos por pagar	-11,115	27,563
Beneficios a empleados	54	-77
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	399,043	619,412
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-1,448,095	-1,098,050
Anticipo para compra de propiedades	-8,423	-139,028
Adquisición de activos intangibles	0	-10,404
Pago de rentas por derechos de uso de equipo de transporte	-2,084	0
Otros activos y otros pasivos	-28,892	-78
Ingresos por venta de activo fijo	490,414	86,826
Intereses ganados	49,561	73,693
Préstamo otorgado a partes relacionadas	18,930	8,333
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(928,589)	(1,078,708)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos recibidos	400,000	200,000
Liquidación de prestamos bancarios	0	-200,000
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	1,274,044	1,974,596
Liquidación parcial y anticipada de CBFs	-1,000,000	-1,875,350
Comisiones bancarias e intereses pagados	-344,561	-174,292
Obtención de fondos mediante emisión de CBFs	0	1,016,723
Distribuciones a tenedores de certificados	-244,006	-423,121
Aportación de nuevos socios	545,736	225,617
Recompra de CBFs para pagos a ejecutivos con instrumentos de patrimonio	3,155	-7,571
Recompra de CBFs por medio de la reserva para fondos de recompra	-185,552	-140,922
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	448,816	595,680
Flujo neto de efectivo del periodo	(80,730)	136,384
Efectivo al inicio del periodo	644,370	507,986
Efectivo al final del periodo	563,639	644,370