

## Fibra Inn Anuncia Resultados del Primer Trimestre de 2019

**Monterrey, México, 29 de abril de 2019** - Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1616 o Fibra Inn (BMV: FINN13) (“Fibra Inn” o “la Compañía”), el fideicomiso de bienes raíces destinado a la actividad hotelera en México administrado internamente y especializado en servir al viajero con marcas internacionales, anuncia el día de hoy sus resultados no auditados del Primer Trimestre para el periodo terminado al 31 de marzo de 2019 (1T19). 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 1T19:

- Fibra Inn concluyó el trimestre con 42 hoteles en operación, representando un total de 6,785 cuartos. Fibra Inn participa en una inversión en 4 propiedades, bajo el modelo de desarrollo externo de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 633 cuartos.
- Ingresos:** Ps. 480.1 millones, de los cuales 95.1% son por hospedaje y 4.9% son por arrendamiento de otros espacios, en total un decremento de 4.2% vs el 1T18.
- NOI Total<sup>1</sup>:** Ps. 166.7 millones; un decremento de 5.6% comparado con los Ps. 176.6 millones del 1T18; el margen NOI Total fue 34.0%.
- EBITDA Ajustado<sup>2</sup>:** alcanzó Ps. 143.0 millones, un decremento de 7.4% comparado con los Ps. 154.5 millones del 1T18.
- FFO<sup>3</sup>:** Ps. 97.9 millones; un decremento de 16.8% comparado con los Ps. 117.7 millones del 1T18; el margen FFO fue de 20.4%.
- Distribución a tenedores<sup>4</sup>:** Ps. 81.1 millones entre 518,335,643 CBFIs en circulación al cierre del 1T19, que representa un 9.3% de *dividend yield* anualizado al cierre del trimestre.

Fibra Inn 1T19	
<b>Capital</b>	
BMV: FINN13	
OTC: DFBRY	
Distribución por CBFi	0.1565
Distribución (U12m)	0.7732
Dividend Yield	7.7%
Precio por CBFi (31 dic 18):	8.27
CBFIs recomprados:	10,475,815
CBFIs en circulación:	528,811,458
Float:	85.2%
Valor de mercado (Ps. millones)	4,373.3
Activos Total	12,352.8
<b>Deuda</b>	
BMV: FINN15	Ps. 1.0 Bn @ TIIE+110pbs
	IR Swaps @ 5.60%
	14 nov 2021 (MXN)
BMV: FINN18	Ps. 2.0 Bn @ fija 9.93%
	2 feb 2028 (MXN)
Costo Deuda Prom Ponderado:	8.98%
LTV:	26.7%
Fitch:	AA-(mex)
HR Ratings:	AA+
<b>4T18 Highlights</b>	
Número de hoteles	42
Número de habitaciones	6,785
Ocupación (VT)	58.1%
Tarifa (VT) Ps.	1,294.3
RevPar (VT) Ps.	752.2
<b>Fábrica de Hoteles</b>	
Número de propiedades	4
Número de habitaciones	633

En México:  
Lizette Chang, IRO  
Fibra Inn  
Tel. 52-1-81-1778-5926  
lchang@fibrainn.mx

En Nueva York:  
María Barona / Melanie Carpenter  
i-advize Corporate Communications  
Tel. (212)406-3691  
mbarona@i-advize.com





- <sup>1</sup> NOI Total incluye un NOI Hotelero y NOI de otros negocios. El primero es el cálculo del ingreso de la Fibra (renta y otros ingresos) menos los gastos operativos de administración, mantenimiento, hospedaje, energéticos, honorarios, regalías, publicidad y promoción, así como predial y seguros. El segundo corresponde a los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles.
- <sup>2</sup> El EBITDA Ajustado excluye gastos de adquisición y organización y los Capex de mantenimiento extraordinario.
- <sup>3</sup> FFO está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.
- <sup>4</sup> Calculado en base a 518,335,643 CBFIs en circulación al cierre del 1T19 y el rendimiento en base a un precio de Ps. 8.27 por CBFI al 31 de marzo de 2019.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comento: “La baja de ingresos en este trimestre se debe al incremento en la oferta hotelera en algunas de las regiones del país; al incremento de inseguridad en varios estados que tuvieron impacto directo en los viajeros; al desabasto de combustible; y por último, a un menor número de contratos de gobierno derivado de los retrasos en el gasto gubernamental. Dadas estas condiciones, la Compañía ha sido más cuidadosa con sus operadores hoteleros y ha hecho un gran trabajo en el control de algunos gastos y costos operativos durante este trimestre.

La visión del sector hotelero en México siempre ha sido de largo plazo, aún y cuando en estos momentos, factores de corto plazo están generando gran influencia. Por esta razón, Fibra Inn continuará activamente invirtiendo en la fábrica de hoteles. Consideramos que la venta de propiedades no estratégicas para sustituirlas por hoteles full service con amplias barreras de entrada es la indicada y tendrá mejores beneficios para los inversionistas. Esperamos en las próximas semanas anunciar la venta de algunos hoteles que se encuentran en sus últimas etapas de negociación y seguiremos con la recompra de certificados incluso de manera más activa.”

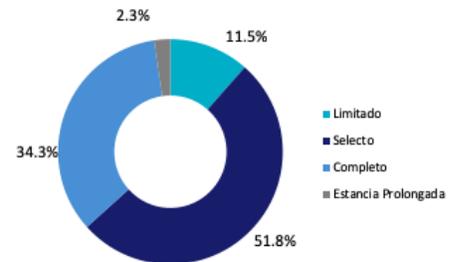
## Resultados del Primer Trimestre de 2019

	Cifras Relevantes				
	1T19		1T18		Var
(Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)					
Ingresos por hospedaje	456.4	95.1%	478.9	95.6%	-4.7%
Ingresos por arrendamiento	23.7	4.9%	22.0	4.4%	7.7%
Ingresos de la Fibra	480.1	100.0%	500.9	100.0%	-4.2%
NOI Total	166.7	34.0%	176.6	35.3%	-5.6%
EBITDA Ajustado	143.0	29.8%	154.5	30.9%	-7.4%
EBITDA por Cuarto	21,082.7		22,900.6		-7.9%
FFO	97.9	20.4%	117.7	23.5%	-16.8%
<b>Distribución y Dividend Yield</b>					
Precio de Mercado CBFI al Cierre	8.27		12.14		-31.9%
Distribución	81.1		109.1		-25.6%
Distribución por CBFI	0.1565		0.2511		-37.7%
CBFIs en circulación	518.3		434.3		19.4%
Dividend yield anualizado al precio de cierre	7.7%		8.4%		-0.7 p.p
<b>Hoteles y Cuartos</b>					
Hoteles en operación	42		42		0
Hotel en remodelación *	-		1		-1
Desarrollos	-		-		0
Terrenos	1		1		0
Propiedades al cierre del periodo	43		44		-1
Ponderado de días efectivos por adquisiciones	100%		100%		0
Presencia (estados)	14		15		-1
Cuartos en operación	6,785		6,748		37
Cuartos en construcción					0
Cuartos en conversión de marca			145		-145
Cuartos en ampliación			51		-51
Cuartos en remodelación					0
Total de cuartos	6,785		6,944		-159



La mezcla de ventas al cierre del 1T19 se compone de 42 hoteles en operación: 10 de servicio limitado, 19 hoteles de servicio selecto, 12 de servicio completo y uno de estancia prolongada.

Ingresos Totales por Segmento				
	1T19	%	1T18	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	55.2	11.5%	67.9	13.6%
Servicio Selecto	248.9	51.8%	259.9	51.9%
Servicio Completo	164.8	34.3%	162.7	32.5%
Estancia Prolongada	11.2	2.3%	10.5	2.1%
<b>Total</b>	<b>480.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>500.9</b>	<b>100.0%</b>



Los ingresos totales en el 1T19 fueron de Ps. 480.1 millones y mostraron un decremento del 4.2% comparado con el 1T18. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 456.4 millones o 95.1% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades en operación, que equivalen a una disminución de 4.7% vs. el 1T18. Esta disminución provino principalmente de:
  - i. Un 5.8% menos ingresos por hospedaje en ventas mismas tiendas que proviene principalmente de una caída en la ocupación de 4.5 puntos porcentuales (pp).
- Ps. 23.7 millones o 4.9% 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 un incremento de 7.7% comparados con los Ps. 22.0 millones del 1T18.

Durante el 1T19, el total de gastos de operación fue de Ps. 320.0 millones, equivalente a 66.7% de los ingresos totales, que presentan un incremento de 270 puntos base (pb) comparados con el 64.0% del 1T18 que fue de 320.7 millones, lo cual es el efecto neto de:

- Un incremento de 120 pb en los energéticos, que representaron el 6.4% de los ingresos totales, registrando Ps. 30.5 millones, derivado del incremento en precios de la electricidad.
- Un mayor gasto de hospedaje en 90 pb, que representó el 26.2% de los ingresos totales, registrando Ps. 125.6 millones; aun cuando se observa un mayor control de costos y gastos en comisiones con agencias de viajes, desayuno y comisión del programa de fidelidad.
- Un incremento de 40 pb en administración, que representó el 17.2% de los ingresos totales, registrando Ps. 82.7 millones; siendo menor el gasto de administración que el año pasado, mostrando una disminución en los honorarios a los gestores hoteleros derivado de una menor venta.
- Un incremento de 30 pb en mantenimiento, que representó el 4.3% de los ingresos totales, registrando Ps. 20.6 millones y que se mantiene en niveles muy similares en números absolutos respecto al 1T18.



- Un ligero incremento 20 pb en el impuesto predial, que representó 0.8% de los ingresos totales, registrando Ps. 3.6 millones.

Lo anterior compensado con:

- Una disminución de 50 pb en ventas, que representa un 4.8% de los ingresos totales o Ps. 23.2 millones, derivado de un menor gasto por las campañas digitales en internet.
- Las regalías y los seguros que se mantuvieron constantes registrando 6.6% y 0.3% de los ingresos totales, respectivamente.

Durante el 1T19, el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, registró Ps. 160.1 millones, el cual representa un decremento de 11.1% comparado con los Ps. 180.2 millones del 1T18. El margen NOI Hotelero fue de 33.3%, lo que representa un decremento de 270 pb comparado con el 36.0% alcanzado durante el 1T18.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 1T19 se registró un ingreso de Ps. 10.6 millones correspondiente a los honorarios cobrados a los socios que participan en las inversiones de fábrica de hoteles, en este caso a la inversión de JW Marriott Monterrey Valle por estructuración del proyecto y gestión de desarrollo; para lo cual se constituyó el Fideicomiso CIB/3097. Se presenta un gasto de Ps. 4.0 millones correspondiente a la nómina del equipo de la Fábrica de Hoteles y a otros gastos relacionados con la operación de la Fabrica de Hoteles para la búsqueda de nuevos proyectos.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI Total) durante el 1T19 fue de Ps. 166.7 millones, que representa un decremento de 5.6% vs. los Ps. 176.6 millones del 1T18. El margen NOI Total fue de 34.0% vs. el 35.3% del 1T18.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 35.0 millones para el 1T19, que representaron un incremento de 120 bps como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 7.3% vs el 6.1% registrado el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se debe principalmente a:

- Un incremento 60 pb en los gastos de mantenimiento extraordinario que registraron Ps. 4.7 millones y representaron 1.0% en relación con los ingresos, debido a la renovación de equipo menor en los hoteles y al mantenimiento extraordinario en los mismos hoteles.
- Un incremento de 30 pb en los gastos corporativos de administración, que representaron el 5.0% de los ingresos totales; sin embargo, en valor absoluto se mantienen constantes.
- Un ligero incremento de 10 pb en los gastos de adquisición y organización, pero que en números absolutos, son similares y corresponden a la actualización de licencias en las propiedades.

Adicionalmente, se registra:

- Un decremento de 20 pb en otros ingresos, que representaron 0.1% de los ingresos totales registrando Ps. 0.3 millones; esto se debe a que el año pasado hubo venta de mobiliario de los hoteles que se remodelaron.



Se registra un EBITDA de Ps.131.7 millones en el 1T19, que representa una disminución de 9.9% comparado con Ps. 146.1 millones del 1T18. El margen de EBITDA fue de 27.4%, 1.8 puntos porcentuales (pp) por debajo del 29.2% del 1T18.

El EBITDA Ajustado de Ps. 143.0 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como los gastos de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 7.4% comparado con los Ps. 154.5 millones del 1T18. El margen del EBITDA Ajustado fue de 29.8%, el cual muestra un decremento de 1.1 pp comparado con el margen de 30.9% del 1T18.

Durante el período se registra:

- Una depreciación de activo fijo por Ps. 78.6 millones, que representa el 16.4% de los ingresos totales y que se mantuvo muy similar a 16.5% del 1T18. 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.
- Una provisión de Ps. 7.9 millones correspondiente a la compensación por la terminación de los servicios de asesoría, la cual representa el 1.6% del total de los ingresos y que el año anterior se provisionó a partir del 2T18.
- Una estimación de deterioro de los activos financieros por Ps. 1.1 millones, que disminuyó en Ps. 3.2 millones comparada con el 1T18 y que refleja la adopción de la nueva norma de IFRS9, 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 y que tuvo dicha reducción por una mejora significativa en los procesos de cobranza.
- Se registra un pérdida contable por bajas de mobiliario y equipo por Ps. 0.8 millones, que representa 0.2% de los ingresos totales cuando el año pasado se incluía en la depreciación de activo fijo.

La Utilidad de Operación (EBIT) fue de Ps. 43.2 millones, que representa un decremento de 27.0% o Ps. 16.0 millones menos que el 1T18 cuando se registraron Ps. 59.3 millones.

- Fibra Inn tuvo menos ingresos por intereses totalizando Ps. 13.5 millones, que representan 2.8% sobre los ingresos totales comparado con los Ps. 32.3 millones del 1T18 equivalentes a 6.5% de los ingresos. Esta disminución se debe a un menor ingreso por la cancelación de derivados de cobertura de tasa interés que anteriormente cubrían la deuda contratada de FINN15 y que estaba a tasa variable en 1T18.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 57.7 millones en este 1T19, comparados con los gastos de Ps. 67.7 millones del 1T18. Estos intereses pagados corresponden a la deuda bursátil que tuvo un saldo de Ps. 2,968.6 millones.
- Se tuvo una pérdida cambiaria por Ps. 0.9 millones, que representa 0.2% sobre los ingresos totales, comparados con la pérdida de Ps. 1.5 millones del 1T18.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 45.1 millones en el 1T19, Ps. 8.3 millones más que el gasto de Ps. 36.8 millones en el 1T18.

La pérdida neta en el 1T19 fue de Ps. 1.9 millones, que representa una disminución de Ps. 24.3 millones comparado con la utilidad de Ps. 22.5 millones en el 1T18.



El FFO en el 1T19 fue de Ps. 97.9 millones que representó un decremento del 16.8% comparado con los Ps. 117.7 millones del 1T18. El margen FFO fue de 20.4% en 1T19 vs. 23.5% del mismo trimestre del año anterior.

El FFO Ajustado en el 1T19 fue de Ps. 81.1 millones que representó un decremento de 21.0%.

Conciliación del FFO y AFFO			
	1T19	1T18	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	97.9	117.7	-16.8%
(-) Capex de mantenimiento	16.8	15.0	
FFO Ajustado	81.1	102.7	-21.0%
FFO por CBFi	0.1889	0.2711	-30.3%
FFO Ajustado por CBFi	0.1565	0.2365	-33.8%

\*Cálculos por CBFi en base a 518,335,643 títulos para 1T19 y 434,274,584 títulos para 1T18, que son los CBFis con derecho a distribución.

### Distribución a Tenedores

El 26 de abril de 2019, el Comité Técnico de Fibra Inn aprobó la distribución en efectivo correspondiente al 1T19 por Ps. 81.1 millones para los tenedores de CBFis. Esta distribución equivale a Ps. 0.1565 por CBFi basada en los 518,335,643 CBFis en circulación al cierre del 1T19, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019.

El monto de la distribución autorizada para 1T19 está basado en el monto exacto generado de FFO Ajustado.

El monto para distribuir por certificado cambiará al momento del pago, que será a más tardar el 15 de mayo de 2019, derivado de las operaciones de recompra de CBFis posterior a la presentación de este reporte trimestral 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.

Distribución a Tenedores				
	1T19		1T18	
	por CBFi	Total	por CBFi	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.1565	81.1	0.2511	109.1
<b>Total</b>	<b>0.1565</b>	<b>81.1</b>	<b>0.2511</b>	<b>109.1</b>

\*Cálculos por CBFi en base a 518,335,643 títulos para 1T19 y 434,274,584 títulos para 1T18, que son los CBFis con derecho a distribución.

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 10,475,815 CBFIs al 31 de marzo de 2019. Después del cierre del 1T19 se han adquirido 517,172 CBFIs adicionales, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un saldo neto total de 10,992,987 CBFIs recomprados.

Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 31 de marzo de 2019	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	10,475,815	2.0%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	12.8%		
Público Inversionista	450,641,488	85.2%		
<b>Total en Circulación</b>	<b>528,811,458</b>	<b>100.0%</b>		
<b>Total con Derecho a Distribución</b>	<b>518,335,643</b>			
CBFIs emitidos para el Programa de Capital			805,763,126	
CBFIs emitidos para el pago de la internalización			14,000,000	
CBFIs en Tesorería			50,000,000	
<b>CBFIs totales en Tesorería</b>	<b>-</b>		<b>869,763,126</b>	
<b>Total CBFIs</b>	<b>528,811,458</b>		<b>869,763,126</b>	<b>1,398,574,584</b>

### Uso de la Reserva para Gastos de Capital

La reserva de gastos de capital para el mantenimiento de los hoteles se provisiona en función de los requerimientos de inversión en dicho rubro para cada periodo, más una reserva razonable para requerimientos futuros; por lo que al 31 de marzo de 2019 dicha reserva sumaba Ps. 18.6 millones contra Ps. 14.7 millones al 31 de diciembre de 2018. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 10.5 millones durante el 1T19, de los cuales Ps. 4.7 millones se reportan en el estado de resultados.

### Balance General

Al 31 de marzo de 2019 Fibra Inn tenía Ps. 532.4 millones de efectivo.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 146.6 millones al cierre de marzo de 2019, comparado con los Ps. 42.9 millones al cierre del trimestre anterior. 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 iniciará el trámite de devolución con el SAT durante el 2T19.

La cuenta de clientes registra Ps. 99.4 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. 29.1 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.

La cuenta de proveedores suma Ps. 84.3 millones. Se presenta un pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 33.2 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que por contrato se pagan semestralmente.

Al 31 de marzo de 2019 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,968.6 millones que corresponden al saldo neto de la deuda bursátil de FINN15 y FINN18.



Adicionalmente se dispusieron parcialmente las líneas de crédito contratadas con BBVA Bancomer y Actinver, por Ps. 200.0 millones y Ps. 100.0 millones respectivamente, para financiamiento temporal de la inversión en el Westin Monterrey Valle y del IVA pagado en la adquisición de dicho hotel.

Al cierre del 1T19 el costo bruto de la deuda fue:

- (i) 60.6% (FINN 18) a tasa fija de 9.93%;
- (ii) 30.3% (FINN 15) a tasa variable TIIE más un spread de 1.10%; la TIIE está cubierta con swaps a tasa fija ponderada de 7.1%.
- (iii) 6.1% (BBVA Bancomer) a tasa variable TIIE más un spread de 1.50%; la TIIE está cubierta con swaps a tasa fija ponderada de 5.18%.
- (iv) 3.0% (Actinver) a tasa variable TIIE más un spread de 2.0%.

Por tanto, el costo bruto ponderado de la deuda (sin la cobertura de los swaps) fue de 9.23%, y el costo neto ponderado (con la cobertura de los swaps y la amortización de gastos de emisión y contratación) fue de 8.98%.

Al 31 de marzo del 2019, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 1,150.0 millones sin sobrepasar el límite del 33% *loan-to-value* establecido por el Comité Técnico de Fibra Inn.

Los índices de la emisión de deuda bursátil FINN15 y FINN18 al 31 de marzo de 2019 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de FINN15 y FINN18		
	Covenants	Al 31 de marzo de 2019
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	26.7%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	2.3
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.7
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	370.0%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	1.7%

Fibra Inn presenta 26.7% de endeudamiento al 31 de marzo 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 marzo de 2019 fue de 2.3 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.

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



Indíces de Deuda (CNBV)	
<b>Nivel de Endeudamiento</b>	<b>Al 31 de marzo de 2019</b>
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	300.0
Deuda Bursátil	3,000.0
Activos Totales	12,350.0
<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>26.7%</b>
<b>Índice de Cobertura de Servicio de Deuda</b>	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	532.4
Iva por Recuperar	146.6
Utilidad Operativa	885.0
Líneas de Crédito	100.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,664.0</i>
Amortización de Intereses	446.3
Amortizaciones de Principal	100.0
Gastos de Capital	114.2
Gastos de Desarrollo	70.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>730.5</i>
<b>Índice Cobertura de Servicio Deuda</b>	<b>2.3 veces</b>

## Eventos Relevantes del 1T19

### 1. Fibra Inn formalizó la compra del hotel Westin Monterrey Valle

El 10 de enero de 2019 se formalizó la compra del hotel The Westin Monterrey Valle, la cual estaba sujeta a una condición suspensiva referente a la aprobación de la Comisión Federal de Competencia, misma que está autorizada. El socio estratégico, una de las CKDs (Certificados de Capital de Desarrollo) más grandes del país, se incorporó al proyecto el 11 de abril de 2019, participando en el Fideicomiso CIB/3096 con la aportación de Ps. 140 millones más IVA.

### 2. Fibra Inn formalizó un acuerdo con uno de los CKDs más importantes de México para desarrollar el JW Marriott Monterrey Valle

El 26 de febrero de 2019, Fibra Inn formalizó la adhesión de uno de los CKDs más grandes del país al fideicomiso creado para la construcción del hotel JW Marriott Monterrey Valle, la cual se encuentra en marcha y en el tiempo planeado. Lo anterior, de acuerdo con la visión estratégica de negocio anunciada durante el 2T18, en la cual se fundamenta el crecimiento futuro de Fibra Inn y conforme al acuerdo de participación firmado en forma conjunta con dicha CKD. Esta adhesión se formalizó con la aportación de Ps. 247.1 millones al Fideicomiso CIB/3097, que se relaciona a la parte proporcional de capital erogado al cierre de diciembre del 2018 para este proyecto. Dichas aportaciones de capital serán en partes iguales hasta Ps. 395 millones cada uno y hasta Ps. 527 millones se financiarán con deuda; lo que representa una estructura de 60% de capital y 40% de deuda para llegar a un valor total aproximado de Ps. 1,317 millones. Este acuerdo generará ingresos para Fibra Inn por los respectivos honorarios de estructuración, desarrollo y administración que se reflejarán a partir del siguiente trimestre de 2019.



## Eventos Relevantes posteriores al cierre del 1T19

### 1. Fibra Inn llevó a cabo su Asamblea General Ordinaria de Tenedores

El día de hoy se llevó a cabo su Asamblea General Ordinaria de Tenedores, en la cual se aprobó el informe anual de actividades de 2018, así como del Comité Técnico y de cada uno de los comités de gobierno corporativo. De igual forma se aprobó el informe del Auditor Externo, el cumplimiento de las obligaciones fiscales del fideicomiso para el 2018, así como los estados financieros auditados del ejercicio 2018. Se aprobó la ratificación y nombramiento de los miembros del Comité Técnico, quedando de la siguiente forma:

Miembros	Suplentes
Victor Zorrilla Vargas	José Francisco Clariond Castañeda
Joel Zorrilla Vargas	Adrian Jasso
Oscar Eduardo Calvillo Amaya	Miguel Aliaga Gargollo
Miembros Independientes	
Adrián Enrique Garza de la Garza	
Alberto Rafael Gómez Eng	
Santiago Pinson Correa	
Héctor Medina Aguiar	
Marcelo Zambrano Lozano	

Se aprobó la actualización de los emolumentos a los miembros independientes en los siguientes términos: (i) Ps. 37,500 por participación de cada miembro independiente en cada sesión de Comité Técnico; y (ii) Ps. 30,900 por participación de cada miembro Independiente en cada sesión de cualquiera de los demás Comités que integran el gobierno corporativo de Fibra Inn



## Portafolio de Hoteles al 1T19

	Marca	Ciudad	Estado	Cuartos	Adición
<b>Hoteles de Servicio Limitado</b>					
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	
9	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105	
10	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104	
				<b>1,266</b>	
<b>Hoteles de Servicio Selecto</b>					
1	Hampton Inn by Hilton	Monterrey	Nuevo León	223	
2	Hampton Inn by Hilton	Saltillo	Coahuila	227	
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	
				<b>3,383</b>	
<b>Hoteles de Servicio Completo</b>					
1	Holiday Inn & Suites	Guadalajara	Jalisco	90	
2	Holiday Inn	Monterrey	Nuevo León	198	
3	Holiday Inn	Puebla	Puebla	150	
4	Camino Real	Guanajuato	Guanajuato	155	
5	Marriott	Puebla	Puebla	296	
6	Holiday Inn	México	Distrito Federal	214	
7	Holiday Inn	Altamira	Tamaulipas	203	
8	Casa Grande	Chihuahua	Chihuahua	115	
9	Casa Grande	Delicias	Chihuahua	88	
10	Crowne Plaza	Monterrey	Nuevo León	219	
11	Holiday Inn	Reynosa	Tamaulipas	95	
12	Holiday Inn*	Cd. Juárez	Chihuahua	196	
				<b>2,019</b>	
<b>Hoteles de Servicio Estancia Prolongada</b>					
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117	
				<b>117</b>	
<b>Terreno</b>					
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche		
				<b>6,785</b>	<b>0</b>
<b>Portafolio total al 31 de marzo de 2019</b>				<b>6,785</b>	



### Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 73.0 millones, cifra 3.4% inferior a la registrada en el 1T18.

<b>Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V.</b>				
<b>Combinado con Fideicomiso F/1765</b>				
	<b>1T19</b>	<b>%</b>	<b>1T18</b>	<b>%</b>
(Ps. millones)				
Ingresos	73.0	100%	75.9	100%
Costo de Ventas	44.3	61%	44.7	59%
Utilidad Bruta	28.8	39%	31.2	41%
Gastos de Operación	4.3	6%	3.6	5%
NOI	24.5	34%	27.6	36%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	20.9	29%	20.7	27%
Otros Gastos Indirectos	2.6	3%	2.8	4%
<b>EBITDA</b>	<b>1.0</b>	<b>1%</b>	<b>4.2</b>	<b>5%</b>
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0%	-	0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>1.0</b>	<b>1%</b>	<b>4.2</b>	<b>5%</b>

### Indicadores Operativos Hoteleros

#### a) Venta Total Trimestral

<b>Venta Total Trimestral</b>			
	<b>1T19</b>	<b>1T18</b>	<b>%</b>
Número de hoteles *	42	42	
Ingresos por hospedaje	456.4	478.9	-4.7%
Ocupación	58.1%	63.2%	-5.1 pp
Tarifa	1,294.3	1,247.1	3.8%
RevPar	752.2	788.7	-4.6%

\* En el 1T19 se consideran 42 hoteles por la venta del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán y en el 1T18 se consideran también 42 hoteles por el cierre temporal del hotel Casa Grande Ciudad Juárez que se convirtió a Holiday Inn.

#### b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral



Mismas Tiendas Trimestral			
(41 Hoteles)	1T19	1T18	Variación
Ingresos por hospedaje	446.2	473.7	-5.8%
Ocupación	58.9%	63.4%	-4.5 pp
Tarifa	1,287.8	1,259.5	2.2%
RevPAR	759.1	798.7	-5.0%

En este reporte se excluyeron los hoteles Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán que se vendió el 27 de agosto de 2018 y el Holiday Inn Ciudad Juárez, que permaneció cerrado por su remodelación y conversión de marca.

### c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T19			1T18			
Servicio Limitado	48.5%	986.9	478.8	58.8%	925.2	544.1	-12.0%
Servicio Selecto	61.5%	1,313.1	807.4	64.5%	1,303.3	840.6	-4.0%
Servicio Completo	60.8%	1,394.3	847.5	64.3%	1,378.2	885.9	-4.3%
Estancia Prolongada	70.8%	1,489.9	1,055.2	68.5%	1,437.6	984.6	7.2%
Total	58.9%	1,287.8	759.1	63.4%	1,259.5	798.7	-5.0%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	1T19			1T18			
Norte	54.9%	1,209.5	664.1	59.8%	1,205.9	720.8	-7.9%
Noreste	69.6%	1,424.7	991.1	72.7%	1,378.8	1,002.5	-1.1%
Centro y Sur	51.0%	1,143.2	582.6	58.0%	1,117.5	647.7	-10.1%
Oeste	63.0%	1,369.1	862.8	63.2%	1,382.5	873.9	-1.3%
Total	58.9%	1,287.8	759.1	63.4%	1,259.5	798.7	-5.0%

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
	1T19			1T18			
IHG Intercontinental Hotels Group	65.9%	1,353.5	892.6	72.1%	1,327.6	956.8	-6.7%
Wyndham Hotel Group	53.0%	1,051.9	557.0	62.5%	1,011.2	632.2	-11.9%
Hilton Worldwide	59.8%	1,218.4	729.1	61.9%	1,183.7	732.2	-0.4%
Marriott International	52.6%	1,580.0	830.4	49.9%	1,577.6	787.8	5.4%
Starwood Hotels and Resorts Worldwide	62.8%	1,547.9	971.4	66.9%	1,553.7	1,040.2	-6.6%
Marcas Locales	51.2%	1,072.3	549.5	54.0%	1,113.2	600.9	-8.6%
Total	58.9%	1,287.8	759.1	63.4%	1,259.5	798.7	-5.0%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	11	1504	22%	19%
Noreste	11	1953	29%	45%
Centro y Sur	14	2414	36%	21%
Oeste	6	914	13%	15%
TOTAL	42	6785	100%	100%

Segmento	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Servicio Limitado	10	1266	19%	9%
Servicio Selecto	18	3383	50%	56%
Servicio Completo	13	2019	30%	33%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	42	6785	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Grupo Hotelero Prisma	40	6480	96%	96%
Camino Real	1	155	2%	2%
Grupo Presidente	1	150	2%	2%
TOTAL	42	6785	100%	100%

\*\*\*

## Quiénes Somos

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

[www.fibrainn.mx](http://www.fibrainn.mx)

## Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria  
**Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados**  
Al 31 de Marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018  
(Miles de pesos)

	Al 31 de Marzo de 2019	%	31 de diciembre de 2018	%
<b>ACTIVO</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	532,352	4.3	644,370	5.4
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	99,429	0.8	75,557	0.6
Pagos anticipados	29,099	0.2	17,542	0.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,751	0.1	10,599	0.1
Impuesto al valor agregado por recuperar	146,642	1.2	42,940	0.4
Impuestos por recuperar y otros	7,808	0.1	5,621	0.0
Total del activo circulante	824,082	6.7	796,629	6.7
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	11,269,785	91.2	10,603,432	89.4
Activos intangibles y otros activos	66,109	0.5	66,627	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	110,153	0.9	112,248	0.9
Anticipos para compra de propiedades	70,824	0.6	265,916	2.2
Impuestos a la utilidad, diferidos	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	11,844	0.1	21,035	0.2
Total del activo no circulante	11,528,714	93.3	11,069,258	93.3
<b>Total de activo</b>	<b>12,352,795</b>	<b>100.0</b>	<b>11,865,887</b>	<b>100.0</b>
<b>PASIVO</b>				
Pasivo circulante:				
Proveedores	84,340	2.4	82,029	2.5
Acreedores diversos	10,737	0.3	8,725	0.3
Pasivo por adquisición de inmuebles	2,066	0.1	2,066	0.1
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28,892	0.8	24,844	0.8
Deuda Bancaria	100,000	2.8	-	-
Pasivo por obligaciones de deuda	33,215	0.9	79,575	2.4
Anticipos de clientes	8,037	0.2	4,986	0.2
Impuestos por pagar	41,640	1.2	40,148	1.2
Total del pasivo circulante	308,927	8.8	242,373	7.4
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,968,596	84.2	2,967,075	91.1
Deuda Bancaria	198,204	5.6	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	39,980	1.1	35,538	1.1
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	7,785	0.2	6,922	0.2
Impuestos a la utilidad, diferidos (pasivo)	3,909	0.1	3,909	0.1
Beneficios a los empleados	206	0.0	206	0.0
Total del pasivo no circulante	3,218,680	91.2	3,013,650	92.6
<b>Total de pasivo</b>	<b>3,527,606</b>	<b>100.0</b>	<b>3,256,023</b>	<b>100.0</b>
<b>PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES</b>				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	6,321,836	71.6	6,415,569	74.5
Superávit por revaluación de propiedades	2,659,260	30.1	2,659,260	30.9
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	5,051	0.1	8,601	0.1
Reserva para recompra de CBFIs	133,400	1.5	142,958	1.7
Reserva por pagos basados en instrumentos de patrimonio	85,014	1.0	80,844	0.9
Resultados acumulados	- 933,841	- 10.6	- 922,607	- 10.7
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,270,720	93.7	8,384,625	97.4
Participación No controladora	554,469	6.3	225,239	2.6
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,825,189	100.0	8,609,864	100.0
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>12,352,795</b>	<b>100.0</b>	<b>11,865,887</b>	<b>100.0</b>



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

	1T19	%	1T18	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2019	%	Acumulado 2018	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	456,401	95.1	478,900	95.6	-22,499	-4.7	456,401	95.1	478,900	95.6	-22,499	-4.7
Arrendamiento de inmuebles	23,683	4.9	21,998	4.4	1,685	7.7	23,683	4.9	21,998	4.4	1,685	7.7
<b>Total de ingresos</b>	<b>480,083</b>	<b>100.0</b>	<b>500,898</b>	<b>100.0</b>	<b>-20,815</b>	<b>-4.2</b>	<b>480,083</b>	<b>100.0</b>	<b>500,898</b>	<b>100.0</b>	<b>-20,815</b>	<b>-4.2</b>
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	125,623	26.2	126,941	25.3	-1,318	-1.0	125,623	26.2	126,941	25.3	-1,318	-1.0
Administración	82,718	17.2	83,930	16.8	-1,211	-1.4	82,718	17.2	83,930	16.8	-1,211	-1.4
Mantenimiento	20,605	4.3	19,807	4.0	797	4.0	20,605	4.3	19,807	4.0	797	4.0
Energéticos	30,538	6.4	26,111	5.2	4,427	17.0	30,538	6.4	26,111	5.2	4,427	17.0
Regalías	31,919	6.6	33,172	6.6	-1,253	-3.8	31,919	6.6	33,172	6.6	-1,253	-3.8
Publicidad y promoción	23,245	4.8	26,360	5.3	-3,114	-11.8	23,245	4.8	26,360	5.3	-3,114	-11.8
Prediales	3,656	0.8	2,958	0.6	697	23.6	3,656	0.8	2,958	0.6	697	23.6
Seguros	1,675	0.3	1,439	0.3	236	16.4	1,675	0.3	1,439	0.3	237	16.4
Total de costos y gastos por servicios h	319,980	66.7	320,718	64.0	-738	-0.2	319,980	66.7	320,718	64.0	-738	-0.2
<b>NOI Hotelero</b>	<b>160,103</b>	<b>33.3</b>	<b>180,180</b>	<b>36.0</b>	<b>-20,077</b>	<b>-11.1</b>	<b>160,103</b>	<b>33.3</b>	<b>180,180</b>	<b>36.0</b>	<b>-20,077</b>	<b>-11.1</b>
<b>OTROS NEGOCIOS:</b>												
INGRESOS:												
Fabrica de hoteles	10,556	0.0	0	0.0	10,556		10,556	0.0	0	0.0	10,556	
COSTOS:												
Fabrica de hoteles	4,008	0.4	3,602	0.0	406	11.3	4,008	0.4	3,602	0.0	406	11.3
<b>NOI otros negocios</b>	<b>6,549</b>	<b>0.6</b>	<b>-3,602</b>	<b>0.0</b>	<b>10,151</b>	<b>-281.8</b>	<b>6,549</b>	<b>0.6</b>	<b>-3,602</b>	<b>0.0</b>	<b>10,151</b>	<b>-281.8</b>
<b>NOI Total</b>	<b>166,652</b>	<b>34.0</b>	<b>176,578</b>	<b>35.3</b>	<b>-9,926</b>	<b>-5.6</b>	<b>166,652</b>	<b>34.0</b>	<b>176,578</b>	<b>35.3</b>	<b>-9,926</b>	<b>-5.6</b>
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	23,868	5.0	23,547	4.7	321	1.4	23,868	5.0	23,547	4.7	321	1.4
Gastos de adquisición y organización	6,673	1.4	6,506	1.3	167	2.6	6,673	1.4	6,506	1.3	167	2.6
Gastos de mantenimiento extraordinari	4,702	1.0	1,933	0.4	2,769	143.2	4,702	1.0	1,933	0.4	2,769	143.2
Otros	-262	-0.1	-1,502	-0.3	1,241	-82.6	-262	-0.1	-1,502	-0.3	1,241	-82.6
Total de gastos indirectos	34,982	7.3	30,484	6.1	4,496	14.8	34,982	7.3	30,484	6.1	4,496	14.8
<b>EBITDA</b>	<b>131,670</b>	<b>27.4</b>	<b>146,094</b>	<b>29.2</b>	<b>-14,424</b>	<b>-9.9</b>	<b>131,670</b>	<b>27.4</b>	<b>146,094</b>	<b>29.2</b>	<b>-14,424</b>	<b>-9.9</b>
Más: Gastos de adquisición y organizaci	11,375	2.4	8,439	1.7	2,936	34.8	11,375	2.4	8,439	1.7	2,936	34.8
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>143,046</b>	<b>29.8</b>	<b>154,533</b>	<b>30.9</b>	<b>-11,488</b>	<b>-7.4</b>	<b>143,046</b>	<b>29.8</b>	<b>154,533</b>	<b>30.9</b>	<b>-11,488</b>	<b>-7.4</b>
Compensación a ejecutivos basada en i	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0	0	0.0	0	
Estimación de deterioro de activos finar	1,099	0.2	4,280	0.9	-3,180	-74.3	1,099	0.2	4,280	0.9	-3,180	-74.3
Compensación AAP Terminación Contral	7,897	1.6	0	0.0	7,897		7,897	1.6	0	0.0	7,897	
Perdida contable por bajas de mobiliari	797	0.2	0	0.0	797		797	0.2	0	0.0	797	
Depreciación de activo fijo	78,630	16.4	82,542	16.5	-3,912	-4.7	78,630	16.4	82,542	16.5	-3,912	-4.7
<b>EBIT (Utilidad de Operación)</b>	<b>43,246</b>	<b>9.0</b>	<b>59,272</b>	<b>11.8</b>	<b>-16,026</b>	<b>-27.0</b>	<b>43,246</b>	<b>9.0</b>	<b>59,272</b>	<b>11.8</b>	<b>-16,026</b>	<b>-27.0</b>
Ingresos por intereses	13,494	2.8	32,330	6.5	-18,837	-58.3	13,494	2.8	32,330	6.5	-18,837	-58.3
Gastos por intereses	57,734	12.0	67,652	13.5	-9,918	-14.7	57,734	12.0	67,652	13.5	-9,918	-14.7
Perdida (ganancia) por fluctuación caml	869	0.2	1,480	0.3	-610	-41.2	869	0.2	1,480	0.3	-610	-41.2
<b>Utilidad neta</b>	<b>-1,864</b>	<b>-0.4</b>	<b>22,471</b>	<b>4.5</b>	<b>-24,336</b>	<b>-108.3</b>	<b>-1,864</b>	<b>-0.4</b>	<b>22,471</b>	<b>4.5</b>	<b>-24,336</b>	<b>-108.3</b>
<b>FFO</b>	<b>97,936</b>	<b>20.4</b>	<b>117,732</b>	<b>23.5</b>	<b>-19,796</b>	<b>-16.8</b>	<b>97,936</b>	<b>20.4</b>	<b>117,732</b>	<b>23.5</b>	<b>-19,796</b>	<b>-16.8</b>



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

	1T19	%	1T18	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2019	% Acumulado 2019	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	456,401	95.1	478,900	95.6	-22,499	-4.7	456,401	95.1	95.6	-22,499	-4.7
Arendamiento de inmuebles	23,683	4.9	21,998	4.4	1,685	7.7	23,683	4.9	4.4	1,685	7.7
<b>Total de ingresos</b>	<b>480,083</b>	<b>100.0</b>	<b>500,898</b>	<b>100.0</b>	<b>-20,815</b>	<b>-4.2</b>	<b>480,083</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>-20,815</b>	<b>-4.2</b>
Costos y gastos por servicios hoteleros:											
Hospedaje	125,623	26.2	126,941	25.3	-1,318	-1.0	125,623	26.2	25.3	-1,318	-1.0
Administración	82,718	17.2	83,930	16.8	-1,211	-1.4	82,718	17.2	16.8	-1,211	-1.4
Mantenimiento	20,605	4.3	19,807	4.0	797	4.0	20,605	4.3	4.0	797	4.0
Energéticos	30,538	6.4	26,111	5.2	4,427	17.0	30,538	6.4	5.2	4,427	17.0
Regalías	31,919	6.6	33,172	6.6	-1,253	-3.8	31,919	6.6	6.6	-1,253	-3.8
Publicidad y promoción	23,245	4.8	26,360	5.3	-3,114	-11.8	23,245	4.8	5.3	-3,114	-11.8
Fabrica de hoteles	3,291	0.7	3,602	0.7	-311	-8.6	3,291	0.7	0.7	-311	-8.6
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	317,940	66.2	319,923	63.9	-1,983	-0.6	317,940	66.2	63.9	-1,983	-0.6
<b>Margen bruto</b>	<b>162,143</b>	<b>33.8</b>	<b>180,975</b>	<b>36.1</b>	<b>-18,834</b>	<b>-10.4</b>	<b>162,143</b>	<b>33.8</b>	<b>36.1</b>	<b>-18,832</b>	<b>-10.4</b>
Otros costos y gastos:											
Prediales	3,656	0.8	2,958	0.6	697	23.6	3,656	0.8	0.6	697	23.6
Seguros	1,675	0.3	1,439	0.3	236	16.4	1,675	0.3	0.3	236	16.4
Gastos corporativos de administración	23,868	5.0	23,547	4.7	321	1.4	23,868	5.0	4.7	321	1.4
Gastos de adquisición y organización	6,673	1.4	6,506	1.3	165	2.6	6,673	1.4	1.3	167	2.6
Otros	-262	-0.1	-1,502	-0.3	1,239	-82.6	-262	-0.1	-0.3	1,241	-82.6
Gastos de mantenimiento extraordinarios	4,702	1.0	1,933	0.4	2,769	143.2	4,702	1.0	0.4	2,769	143.2
Estimación de deterioro de activos financieros	1,099	0.2	4,280	0.9	-3,180	-74.3	1,099	0.2	0.9	-3,180	-74.3
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	7,897	1.6	0	0.0	7,897		7,897	1.6	0.0	7,897	
Perdida contable por bajas de mobiliario y equipo	797	0.2					797				
Depreciación de activo fijo	78,630	16.4	82,542	16.5	-3,912	-4.7	78,630	16.4	16.5	-3,912	-4.7
Total de otros costos y gastos	128,737	26.8	121,703	24.3	7,034	5.8	128,737	26.8	24.3	7,034	5.8
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>33,406</b>	<b>7.0</b>	<b>59,272</b>	<b>11.8</b>	<b>-25,866</b>	<b>-43.6</b>	<b>33,406</b>	<b>7.0</b>	<b>11.8</b>	<b>-25,866</b>	<b>-43.6</b>
Ingresos por intereses	13,494	2.8	32,330	6.5	-18,837	-58.3	13,494	2.8	6.5	-18,837	-58.3
Gastos por intereses	57,475	12.0	67,652	13.5	-10,176	-15.0	57,475	12.0	13.5	-10,176	-15.0
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	869	0.2	1,480	0.3	-610	-41.2	869	0.2	0.3	-610	-41.2
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>	<b>-11,445</b>	<b>-2.4</b>	<b>22,471</b>	<b>4.5</b>	<b>-33,917</b>	<b>-150.9</b>	<b>-11,445</b>	<b>-2.4</b>	<b>4.5</b>	<b>-33,916</b>	<b>-150.9</b>
Participación No controladora	210		0		0		210		0		
<b>Participación Controladora</b>	<b>-11,234</b>	<b>-2.3</b>	<b>22,471</b>	<b>4.5</b>	<b>-33,917</b>	<b>-150.0</b>	<b>-11,234</b>	<b>-2.3</b>	<b>4.5</b>	<b>-33,916</b>	<b>-150.9</b>
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participación controladora:											
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-3,550	-0.7	-32,673	-6.5	29,123	-89.1	-3,550	-0.7	-6.5	29,123	-89.1
<b>Utilidad (Pérdida) integral</b>	<b>-14,994</b>	<b>-3.1</b>	<b>-10,201</b>	<b>-2.0</b>	<b>-4,793</b>	<b>47.0</b>	<b>-14,994</b>	<b>-3.1</b>	<b>-2.0</b>	<b>-4,793</b>	<b>47.0</b>



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.  
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria  
**Estados de Variaciones del Patrimonio Consolidados Condensados - No Auditados**  
Del 1 de enero al 31 de Marzo del 2019 y 2018  
(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>
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>5,886,250</b>	<b>77,663</b>	<b>214,596</b>	<b>2,802,541</b>	<b>37,405</b>	<b>-390,741</b>	<b>8,627,714</b>		<b>8,627,714</b>
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	-110,005						-110,005		-110,005
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		930					930		930
Reserva para compra de acciones		-124					-124		-124
Recompra de CBFÍ's			-13,465				-13,465		-13,465
Utilidad integral					-32,672	22,471	-10,201		-10,201
<b>Al 31 Marzo de 2018</b>	<b>5,776,245</b>	<b>78,469</b>	<b>201,131</b>	<b>2,802,541</b>	<b>4,733</b>	<b>-368,270</b>	<b>8,494,849</b>	<b>0</b>	<b>8,494,849</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>6,415,569</b>	<b>80,844</b>	<b>142,958</b>	<b>2,659,260</b>	<b>8,601</b>	<b>-922,607</b>	<b>8,384,625</b>	<b>225,239</b>	<b>8,609,864</b>
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	-93,733						-93,733		-93,733
Aportaciones de nuevos socios							0	329,441	329,441
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		1,530					1,530		1,530
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio		-816	-9,558				-10,374		-10,374
Reserva para pago con CBFÍ's		3,455					3,455		3,455
Perdida neta					-3,550	-11,234	-14,784	-210	-14,994
<b>Al 31 de Marzo de 2019</b>	<b>6,321,836</b>	<b>85,014</b>	<b>133,400</b>	<b>2,659,260</b>	<b>5,051</b>	<b>-933,841</b>	<b>8,270,720</b>	<b>554,469</b>	<b>8,825,189</b>

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

	2019	2018
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad antes de impuestos	-11,445	22,471
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	78,630	82,542
Estimación de deterioro de activos financieros	1,099	4,280
Perdida contable por bajas de activo fijo	797	0
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	5,642	-19,773
Reserva para pago de compensacion de salida AAP	7,897	0
Intereses de deuda	57,475	67,651
Intereses ganados	-13,494	-12,558
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de patrimonio	2,474	0
	129,078	144,613
Cientes y otras cuentas por cobrar	-26,059	-6,748
Partes relacionadas	-2,001	11,578
Pagos anticipados	-11,557	-14,208
Impuestos por recuperar	-103,702	19,614
Proveedores y otras cuentas por pagar	11,816	20,740
Impuestos por pagar	1,492	-2,679
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>-934</b>	<b>172,910</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-550,451	-186,248
Adquisición de activos intangibles	518	2,919
Ingresos por venta de activo fijo	237	0
Intereses ganados	13,494	12,558
Préstamo otorgado a partes relacionadas	2,095	1,679
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>-534,106</b>	<b>-169,092</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Prestamos recibidos	300,000	0
Emisión de Deuda	0	110,275
Recompra de CBFIs	-10,374	-12,648
Distribuciones a tenedores de certificados	-93,733	-110,005
Intereses relacionados a emisión de deuda	-102,311	-52,639
Aportación de nuevos socios	329,441	0
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento</b>	<b>423,023</b>	<b>-65,017</b>
<b>Flujo neto de efectivo del periodo</b>	<b>-112,017</b>	<b>-61,199</b>
Efectivo al inicio del periodo	644,370	507,986
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>532,352</b>	<b>446,787</b>