



Fibra Inn Anuncia Resultados del Segundo Trimestre de 2019

Monterrey, México, 24 de julio 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 Segundo Trimestre para el periodo terminado al 30 de junio de 2019 (2T19). 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 2T19:

- 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 de la Fábrica de Hoteles, que añadirán 633 cuartos.
- Ingresos:** Ps. 484.3 millones, de los cuales 94.9% son por hospedaje y 5.1% son por arrendamiento de otros espacios, en total un decremento de 7.2% vs el 2T18.
- NOI Total¹:** Ps. 150.1 millones; un decremento de 16.7% comparado con los Ps. 180.2 millones del 2T18; el margen NOI Total fue 30.8%.
- EBITDA Ajustado²:** registró Ps. 131.3 millones, un decremento de 17.8% comparado con los Ps. 159.8 millones del 2T18.
- FFO³:** Ps. 92.8 millones; un decremento de 8.3% comparado con los Ps. 101.2 millones del 2T18; el margen FFO fue de 19.2%.
- Distribución a tenedores:** La nueva estrategia de distribución tiene el objetivo de agregar valor a los tenedores, la cual se pagará en efectivo Ps. 37.9 millones que representa el 50% del AFFO y el restante 50% se utilizará exclusivamente para la recompra de certificados, los cuales serán cancelados en el 3T19.

Fibra Inn 2T19	
Capital	
BMV: FINN13	
OTC: DFBRY	
Distribución por CBFi	0.0736
Distribución por CBFi (U12m)	0.5908
Dividend Yield en efectivo	4.2%
Precio por CBFi (30 Jun 2019):	7.10
CBFi's recomprados:	13,517,728
CBFi's en circulación:	528,811,458
Float:	84.6%
Valor de mercado (Ps. millones)	3,754.6
Activos Total	12,462.8
Deuda	
BMV: FINN15	Ps. 1.0 Bn @ TIIE+110pbs IR Swaps @ 7.1% 14 nov 2021 (MXN)
BMV: FINN18	Ps. 2.0 Bn @ fija 9.93% 2 feb 2028 (MXN)
Costo Deuda Prom Ponderado:	8.68%
LTV:	26.5%
Fitch:	AA-(mex)
HR Ratings:	AA+
2T19 Highlights	
Número de hoteles	42
Número de habitaciones	6,785
Ocupación (VT)	59.3%
Tarifa (VT) Ps.	1,268.7
RevPar (VT) Ps.	752.8
Fábrica de Hoteles	
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



FINN



- 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 está calculado como EBITDA Ajustado más ingresos por intereses menos gastos por intereses y fluctuación cambiaria.

Oscar Calvillo, Director General de Fibra Inn comento: “En el entorno actual de la economía, Fibra Inn anticipa un crecimiento marginal en 2019 respecto al año anterior. Estamos implementando una nueva estrategia, que consistirá en la reinversión en certificados de la Fibra equivalente al 50% de la distribución como generador de valor. Esta iniciativa tiene como fundamento principal la alineación de los inversionistas para incrementar la rentabilidad de Fibra Inn. Esta estrategia coadyuvará a hacer más eficiente la utilización de flujos de la Compañía, tanto para recursos comprometidos para la renovación de hoteles conforme a los estándares de las cadenas hoteleras, como para aquellos destinados a los proyectos de inversión en nuevos activos que darán beneficios en el corto y mediano plazo. Así mismo, la recompra y la cancelación de los CBFIs incrementará el dividendo y el valor por CBFI de la Fibra en el futuro próximo.”

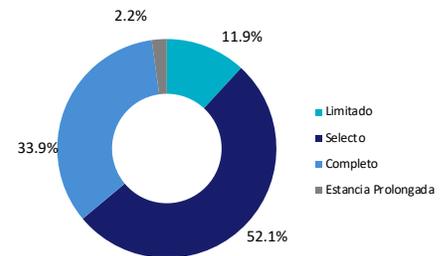
Resultados del Segundo Trimestre de 2019

Cifras Relevantes					
	2T19		2T18		Var
(Ps. millones, excepto EBITDA por cuarto)					
Ingresos por hospedaje	459.6	94.9%	494.9	94.9%	-7.1%
Ingresos por arrendamiento	24.7	5.1%	26.8	5.1%	-8.0%
Ingresos de la Fibra	484.3	100.0%	521.7	100.0%	-7.2%
NOI Total	150.1	30.8%	180.2	34.5%	-16.7%
EBITDA Ajustado	131.3	27.1%	159.8	30.6%	-17.8%
EBITDA por Cuarto	19,354.2		23,678.4		-18.3%
FFO	92.8	19.2%	101.2	19.4%	-8.3%
Distribución					
Precio de Mercado CBFI al Cierre	7.10		12.28		-42.2%
Distribución en efectivo (50% del AFFO)	37.9				
Fondo para Recompra de CBFIs (50% de AFFO)	37.9				
100% AFFO	75.9		110.0		
Distribución en efectivo por CBFI	0.0736		0.2560		-71.2%
CBFIs en circulación	515.3		429.7		19.9%
Dividend yield en efectivo anualizado al precio de cierre	4.2%		8.5%		-4.2 p.p
Hoteles y Cuartos					
Hoteles en operación	42		42		0
Hotel en remodelación *	-		1		-1
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 conversión de marca			142		-142
Cuartos en ampliación			54		-54
Total de cuartos	6,785		6,944		-159



La mezcla de ventas al cierre del 2T19 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. Estos 42 hoteles incluyen los dos hoteles que, al cierre del 2T19, estaban en proceso de desincorporación y tenían contratos vinculantes para su venta; estos son: el City Express Chihuahua y el Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico. A la fecha de presentación de este reporte, el City Express Chihuahua ya no forma parte del portafolio pues la venta se finalizó el pasado 22 de julio.

Ingresos Totales por Segmento				
	2T19	%	2T18	%
(Ps. millones)				
Servicio Limitado	54.5	11.9%	70.0	14.1%
Servicio Selecto	239.3	52.1%	265.1	53.6%
Servicio Completo	155.7	33.9%	149.6	30.2%
Estancia Prolongada	10.1	2.2%	10.2	2.1%
Total	459.6	100.0%	494.9	100.0%



Los ingresos totales en el 2T19 fueron de Ps. 484.3 millones y mostraron un decremento del 7.2% comparado con el 2T18. Dichos ingresos se componen de la siguiente manera:

- Ps. 459.6 millones o 94.9% son ingresos por hospedaje de las 42 propiedades en operación, que equivalen a una disminución de 7.1% vs. el 2T18. Esta disminución provino principalmente de:
 - i. Un menor ingreso por hospedaje en ventas mismas tiendas de 8.8% que proviene principalmente de una caída en la ocupación de 5.9 puntos porcentuales (pp).
- Ps. 24.7 millones o 5.1% 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 8.0% comparados con los Ps. 26.8 millones del 2T18.

Durante el 2T19, el total de gastos de operación fue de Ps. 332.3 millones, equivalente a 68.6% de los ingresos totales, que presentan un incremento de 420 puntos base (pb) comparados con el 64.4% del 2T18 que fue de Ps. 335.8 millones, lo cual es el efecto neto de:

- Un mayor gasto de hospedaje en 230 pb, que representó el 27.6% de los ingresos totales, registrando Ps. 133.7 millones. El incremento como porcentaje de los ingresos, es un efecto aritmético debido a una menor venta; sin embargo, en números absolutos es muy similar.
- Un incremento de 150 pb en los energéticos, que representaron el 7.4% de los ingresos totales, registrando Ps. 35.6 millones, derivado del incremento en precios de la electricidad.
- Un incremento de 50 pb en administración, que representó el 17.0% de los ingresos totales, registrando Ps. 82.2 millones; lo anterior por el efecto aritmético de un menor ingreso, pero que disminuyó en números absolutos.



- Un incremento de 30 pb en mantenimiento, que representó el 4.5% de los ingresos totales, registrando Ps. 22.0 millones y que se mantiene en niveles muy similares en números absolutos respecto al 2T18.

Lo anterior compensado con:

- Un ligero decremento de 10 pb en el impuesto predial, que representó 0.6% de los ingresos totales, registrando Ps. 2.9 millones. Esta disminución obedece a que se recibió la devolución del impuesto predial por un amparo ganado en tres hoteles de Ciudad Juárez.
- Una disminución de 40 pb en ventas, que representa un 4.5% de los ingresos totales o Ps. 21.8 millones, derivado de: (i) un menor gasto por las campañas digitales en internet; (ii) una menor nómina, ya que se está fusionando el equipo de ventas para atender a varias propiedades en diferentes partes del país.
- Las regalías y los seguros que se mantuvieron constantes registrando 6.7% y 0.3% de los ingresos totales, respectivamente.

Durante el 2T19, el NOI Hotelero, correspondiente a la operación de las propiedades, registró Ps. 152.0 millones, el cual representa un decremento de 18.3% comparado con los Ps. 186.0 millones del 2T18. El margen NOI Hotelero fue de 31.4%, lo que representa un decremento de 420 pb comparado con el 35.6% alcanzado durante el 2T18.

Referente al NOI de Otros Negocios, donde se contabilizan los ingresos y gastos de la Fábrica de Hoteles, durante 2T19 se registró un ingreso de Ps. 2.7 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 gestión de desarrollo; los cuales se contabilizan en el Fideicomiso CIB/3097. Se presenta un gasto de Ps. 4.6 millones correspondiente a la nómina del equipo de la Fábrica de Hoteles y a otros gastos relacionados con la operación de la Fábrica de Hoteles en los proyectos actuales y en otros potenciales.

Derivado de lo anterior, el Ingreso Neto Operativo (NOI Total) durante el 2T19 fue de Ps. 150.1 millones, que representa un decremento de 16.7% vs. los Ps. 180.2 millones del 2T18. El margen NOI Total fue de 30.8% vs. el 34.5% del 2T18.

Los gastos relativos a la administración de la Fibra fueron Ps. 34.1 millones para el 2T19, que representaron un incremento de 20 bps como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron equivalentes al 7.0% vs el 6.8% registrado el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se debe principalmente a:

- Un incremento de 100 pb en los gastos de adquisición y organización que registraron Ps. 13.7 millones, que corresponden a la actualización de licencias en las propiedades.
- Un decremento de 80 pb en los gastos de mantenimiento extraordinario por Ps. 1.6 millones y representaron 0.3% en relación con los ingresos, debido a un menor gasto generalizado en todas las propiedades.

Adicionalmente, se registra:

- Los gastos corporativos de administración y los otros ingresos prácticamente se mantuvieron constantes; representaron el 4.7% y 0.8% de los ingresos totales, respectivamente.



Se registra un EBITDA de Ps. 116.0 millones en el 2T19, que representa una disminución de 19.9% comparado con Ps. 144.8 millones del 2T18. El margen de EBITDA fue de 24.0%, 3.8 puntos porcentuales (pp) por debajo del 27.8% del 2T18.

El EBITDA Ajustado de Ps. 131.3 millones, excluye los gastos de adquisición y organización antes mencionados, así como los gastos de mantenimiento extraordinario y representa un decremento de 17.8% comparado con los Ps. 159.8 millones del 2T18. El margen del EBITDA Ajustado fue de 27.1%, el cual muestra un decremento de 3.5 pp comparado con el margen de 30.6% del 2T18.

Durante el período se registra:

- Un incremento de 240 pb en la estimación de deterioro de los activos financieros por Ps. 1.5 millones, que representó el 0.3% de los ingresos totales comparada con Ps. 10.7 millones ó 2.1% de beneficio en el 2T18 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.
- Un incremento de 140 pb en la depreciación de activo fijo por Ps. 82.7 millones, que representó el 17.1% de los ingresos totales comparada con el 2T18, cuando fue de 15.7% ó Ps. 81.7 millones debido al efecto aritmético de un menor ingreso, pues en números absolutos es similar. 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 disminución de 50 pb en la provisión de Ps. 21.7 millones correspondiente a la compensación por la terminación de los servicios de asesoría, la cual representa el 4.5% del total de los ingresos. Esta disminución se debe a un ajuste a la provisión realizada anteriormente.
- Se registra una pérdida contable por baja de activos fijos por Ps. 14.2 millones, que representa 2.9% de los ingresos totales y corresponde al efecto de la clasificación de los activos disponibles para la venta, de acuerdo a la norma IFRS 5.
- De igual forma se registra un deterioro por propiedades por Ps 10.9 millones, que representa el 2.3% de los ingresos totales correspondiente a los costos de salida por la venta de las dos propiedades conforme a la norma contable IFRS 5 “Activos no circulantes mantenidos para la venta”.

La Pérdida de Operación (EBIT) fue de Ps. 15.0 millones, que representa un decremento de 131.4% o Ps. 62.7 millones menos que el 2T18 cuando se registraron Ps. 47.7 millones de utilidad.

- Fibra Inn tuvo ligeramente menos ingresos por intereses totalizando Ps. 12.1 millones, que representan 2.5% sobre los ingresos totales comparado con los Ps. 14.2 millones del 2T18 equivalentes a 2.7% de los ingresos. Esta disminución se debe a Ps. 220.3 millones de menor efectivo en la tesorería, así como al vencimiento de varios Swaps de tasa de interés (IRS) en marzo 2019.
- Los gastos por intereses fueron Ps. 50.7 millones en este 2T19, comparados con los gastos de Ps. 74.3 millones del 2T18. Estos intereses pagados corresponden a la deuda



bursátil que tuvo un saldo de Ps. 2,970.1 millones, netos de costo de emisión. Por tanto, la deuda total es de Ps. 3,000.0 millones si se excluyen los gastos amortizables pagados al inicio, así como a las líneas de crédito dispuestas para financiamiento temporal de inversiones y de IVA con un saldo de Ps. 300 millones. 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 ganancia cambiaria por Ps. 0.1 millones, que representa 0.02% sobre los ingresos totales, comparados con la ganancia de Ps. 1.6 millones del 2T18.

El resultado financiero neto es un gasto de Ps. 38.5 millones en el 2T19, Ps. 20.1 millones menos que el gasto de Ps. 58.6 millones en el 2T18.

La pérdida neta en el 2T19 fue de Ps. 53.5 millones, que representa un incremento de Ps. 42.6 millones comparada con la pérdida de Ps. 10.9 millones en el 2T18.

Se registra una participación no controladora de Ps. 0.6 millones correspondientes a los socios de los fideicomisos de la fábrica de hoteles. Por lo que la participación controladora es una pérdida de Ps. 52.8 millones que representa un margen del 10.9% para este 2T19.

El FFO en el 2T19 fue de Ps. 92.8 millones que representó un decremento del 8.3% comparado con los Ps. 101.2 millones del 2T18. El margen FFO fue de 19.2% en 2T19 vs. 19.4% del mismo trimestre del año anterior.

El FFO Ajustado en el 2T19 fue de Ps. 75.9 millones que representó un decremento de 11.3%.

Conciliación del FFO y AFFO			
	2T19	2T18	Var %
(Ps. millones, excepto cálculos por CBFi)			
FFO	92.8	101.2	-8.3%
(-) Capex de mantenimiento	16.9	15.7	
FFO Ajustado	75.9	85.5	-11.3%
FFO por CBFi	0.1802	0.2355	-23.5%
FFO Ajustado por CBFi	0.1473	0.1991	-26.0%

*Cálculos por CBFi en base a 515,293,730 títulos para 2T19 y 429,705,974 títulos para 2T18, que son los CBFis con derecho a distribución.

Distribución a Tenedores

El precio del CBFi de Fibra Inn tiene un descuento importante cuando se compara con la valuación de sus activos. Derivado de esto, el Cap Rate implícito de la compañía es hoy cercano al 15.5% considerando los últimos doce meses de NOI a los precios actuales del CBFi. El entorno actual de la economía anticipa en el mejor de los casos un crecimiento marginal en 2019, por lo que resulta más atractivo invertir en la recompra de certificados y posteriormente cancelarlos, ya que se logra generar un valor implícito adicional para los tenedores actuales de CBFis.



Derivado de lo anterior, el 23 de julio del 2019, la Administración presentó al Comité de Auditoría y al Comité Técnico una iniciativa referente a una nueva estrategia que consiste en recomprar CBFIs equivalentes al monto del 50% del AFFO y cancelarlos inmediatamente durante el trimestre en curso. El 50% restante del AFFO se pagará en efectivo como distribución regular. Esta iniciativa se llevará a cabo durante el 2019 y se evaluará posteriormente si se continúa para 2020. Dicha iniciativa fue aprobada por ambos Comités.

El modelo de recompra propuesto tiene como fundamento principal la alineación de los inversionistas para incrementar la rentabilidad de Fibra Inn, mediante la reinversión en la recompra de CBFIs de una parte definida de sus flujos en un periodo de tiempo determinado.

La recompra incrementará el FFO Ajustado por CBFI y por otro lado hará más eficiente la utilización de flujos de la Compañía, ya que se tienen montos comprometidos para la renovación de hoteles para cumplir con los estándares de las cadenas hoteleras, así como a los proyectos de inversión en nuevos activos que darán beneficios en el corto y mediano plazo.

Esta iniciativa se suma a la serie de acciones estratégicas que han sido ejecutadas por la Administración de Fibra Inn y que tienen el propósito de una búsqueda constante de generación de valor para sus inversionistas, así como de alcanzar una estructura corporativa del más alto nivel en el sector.

A continuación, se describe cronológicamente las acciones estratégicas más importantes en Fibra Inn:

1. Se eliminó el honorario por la adquisición de propiedades en 2014.
2. En el 2017, se internalizó al Asesor y se acordó pagar la contraprestación a los accionistas del Asesor una vez que hubieran transcurrido tres años de operación como Fibra Internalizada, es decir en diciembre del 2019. Lo anterior, con un tope en el número de CBFIs establecido en la Asamblea de Tenedores de noviembre de 2016. Por otro lado, se eliminaron las cláusulas de control.
3. Además, en 2018 se logró la aprobación en Asamblea de una nueva estructura del Comité Técnico; en la que hoy, se requiere siempre mayoría de miembros independientes.
4. Asimismo, en 2018 se inició el programa de reciclaje de activos; que, si bien ha sido una tarea intensa, a la fecha se han logrado desinvertir tres activos no estratégicos y se espera que este número se incremente hacia finales del 2019 con algunos activos adicionales en diferentes fases de negociación para su venta.
5. Desde el 2017 la Compañía ha participado activamente en la recompra de certificados propios y ha cancelado un porcentaje cercano al 10% del total de CBFIs emitidos desde entonces.
6. El equipo directivo de Fibra Inn tiene una porción de compensación fija y otra porción de compensación variable; ambas incluidas en los gastos de administración y esta última es cercana al 30% misma que se encuentra alineada a la generación de valor.



Además, la mitad de la compensación variable es otorgada en CBFIs calculados al inicio del período de medición y son adquiridos en el mercado de valores y entregados con un *lockup* de dos años.

7. Los socios Fundadores siempre han mostrado su alineación de intereses con el resto del mercado y se encuentran en este momento analizando alternativas que les permitan capitalizarse e invertir más en CBFIs de Fibra Inn.
8. La Administración está constantemente buscando hacer más eficiente la estructura corporativa de la compañía y espera lograr mejoras sustanciales para lo que resta del año.

Mecánica del Fondo:

1. El fondo se creará con el 50% del AFFO no distribuido en el trimestre de referencia.
2. El otro 50% restante del AFFO se repartirá como distribución trimestral regular pagada en efectivo.
3. Se llevará el control puntual del uso de los fondos que serán exclusivamente para este propósito. Se presentará el detalle a los órganos intermedios respectivos de Fibra Inn y se reportará cada trimestre su utilización. Esto quiere decir, que estos fondos para recompras serán de carácter obligatorio para Fibra Inn y no existirá discrecionalidad en el uso de los recursos.
4. De igual forma, será obligatorio para Fibra Inn proceder a la cancelación de los certificados adquiridos en el mercado al final del trimestre.
5. Si por cualquier motivo no se utiliza la totalidad de los fondos reservados durante el trimestre, éstos se sumarán al pago del correspondiente 50% del AFFO a pagar como dividendo en efectivo en el siguiente trimestre.
6. Aunque el registro de recompras es el mismo para Fibra Inn, este programa es totalmente independiente al programa de recompra regular de la Fibra y por tanto los recursos provenientes de la venta de activos podrá seguir utilizándose, parcialmente o en su totalidad, en la recompra de CBFIs.
7. Para darle orden a la coexistencia de las dos estrategias de recompra, este nuevo mecanismo propuesto tendrá prelación durante el periodo para la compra de los certificados; esto quiere decir que, primero se utilizarán los recursos provenientes del AFFO no pagado en efectivo y hasta que éstos se agoten, se utilizarán recursos adicionales para recompra de la Fibra.
8. Con estos recursos adicionales destinados a recompras, la Compañía seguirá participando activamente durante todos los días hábiles del trimestre a excepción de los períodos de *blackout* (periodos en los que la Compañía conoce información periódica o extraordinaria que aún no ha sido divulgada al mercado), o en el caso de que dichos fondos para la recompra se hayan agotado.



9. Las reglas de operación se sujetarán de igual manera a la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras.

Esta mecánica iniciará su operación a partir de mañana 25 de julio de 2019.

En virtud de lo anterior, Fibra Inn realizará una distribución en efectivo correspondiente al 2T19 por Ps. 37.9 millones para los tenedores de CBFIs. Esta distribución equivale a Ps. 0.0736 por CBFI basada en los 515,293,730 CBFIs en circulación al cierre del 2T19, por concepto únicamente de reembolso de capital con base en las operaciones y resultados de Fibra Inn, entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2019.

El monto para distribuir por certificado cambiará al momento del pago, que será a más tardar el 20 de agosto 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				
	2T19		2T18	
	por CBFI	Total	por CBFI	Total
	Ps. \$	(Ps. millones)	Ps. \$	(Ps. millones)
Resultado Fiscal	-	-	-	-
Reembolso de Capital	0.0736	37.9	0.2560	110.0
Total	0.0736	37.9	0.2560	110.0

*Cálculos por CBFI en base a 515,293,730 títulos para 2T19 y 429,705,974 títulos para 2T18, que son los CBFIs con derecho a distribución.

El Fondo de Recompra tuvo un saldo de 13,517,728 CBFIs al 30 de junio de 2019, de los cuales 10,475,815 se encuentran en formalización de cancelación ante la CNBV. Después del cierre del 2T19 se han adquirido 354,702 adicionales, por lo que a la fecha de presentación de este reporte trimestral se tiene un saldo neto total de 13,872,430 CBFIs recomprados, de los cuales quedarán 3,396,615 una vez que concluya el trámite de cancelación.

Posición de CBFIs				
	Emitidos y Suscritos al 30 de junio de 2019	%	Emitidos y No Suscritos	Total CBFIs
Fondo de Recompra	13,517,728	2.6%		
Fideicomiso de Fundadores	67,694,155	12.8%		
Público Inversionista	447,599,575	84.6%		
Total en Circulación	528,811,458	100.0%		
Total con Derecho a Distribución	515,293,730			
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	528,811,458		869,763,126	1,398,574,584



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 30 de junio de 2019 dicha reserva sumaba Ps. 26.2 millones contra Ps. 18.6 millones al 31 de marzo de 2019. El monto total erogado en gastos de capital fue de Ps. 6.9 millones durante el 2T19, de los cuales Ps. 1.6 millones se reportan en el estado de resultados.

Balance General

Al 30 de junio de 2019 Fibra Inn tenía Ps. 424.1 millones de efectivo.

El saldo del impuesto al valor agregado por recuperar fue de Ps. 160.3 millones al cierre de junio 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 iniciará el trámite de devolución por Ps. 140 millones con el SAT durante el 3T19.

La cuenta de clientes registra Ps. 108.2 millones derivado de la operación habitual del negocio. Los pagos anticipados son por Ps. 23.9 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.

La cuenta de proveedores suma Ps. 92.4 millones. Se presenta un pasivo por obligaciones de deuda por Ps. 85.9 millones referente a la provisión de los intereses devengados de la emisión de deuda bursátil FINN18, ya que por contrato se pagan semestralmente.

Al 30 de junio de 2019 se registran obligaciones financieras de largo plazo por Ps. 2,970.1 millones que corresponden al saldo neto de la deuda bursátil de FINN15 y FINN18, neto de gastos amortizables. Al cierre del 2T19, se tienen dispuestas las dos 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 2T19 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 9.79%, y el costo neto ponderado (con la cobertura de los swaps y la amortización de gastos de emisión y contratación) fue de 8.68%.



Al 30 de junio del 2019, la Compañía tenía la posibilidad de tomar deuda adicional (considerando el saldo actual de efectivo y equivalentes de efectivo) por Ps. 950.0 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 30 de junio de 2019 se presentan como sigue:

Índices de la Emisión de FINN15 y FINN18		
	Covenants	Al 30 de junio de 2019
Endeudamiento	Igual o menor a 50%	26.5%
Cobertura Servicio de la Deuda	Igual ó mayor a 1.0	1.9
Servicio de la Deuda	Igual o mayor a 1.5	2.6
Activos Totales no Gravados	Igual o mayor a 150%	383%
Deuda Garantizada	Igual o menor a 40%	1.6%

Fibra Inn presenta 26.5% de endeudamiento al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 fue de 1.9 veces, cuando se establece que debe ser igual o mayor a 1.0 veces. Ambos se calculan de acuerdo con la metodología del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión.

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

Índices de Deuda (CNBV)	
Nivel de Endeudamiento	Al 30 de junio de 2019
(menor o igual al 50%)	
Financiamientos	300.0
Deuda Bursátil	3,000.0
Activos Totales	12,462.8
Índice de Endeudamiento	26.5%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda	
(igual o mayor a 1.0)	
Activos Líquidos	424.1
Iva por Recuperar	160.3
Utilidad Operativa	840.8
Líneas de Crédito	100.0
<i>Sub-Total Numerador</i>	<i>1,525.1</i>
Amortización de Intereses	429.9
Amortizaciones de Principal	200.0
Gastos de Capital	114.2
Gastos de Desarrollo	55.0
<i>Sub-Total Denominador</i>	<i>799.0</i>
Índice Cobertura de Servicio Deuda	1.9 veces



Eventos Relevantes del 2T19

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

El 29 de abril de 2019 se llevó a cabo la 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	

2. Fibra Inn firmó un acuerdo vinculante para la venta del Hotel Holiday Inn & Suites Guadalajara Centro Histórico

El precio de venta total acordado fue de Ps. 99.0 millones más IVA, que representa un valor 18.7% superior al de la valuación del activo realizada por Deloitte a diciembre de 2018, la cual fue de Ps. 83.4 millones. Este precio representa un cap rate de venta de 8.4% considerando Ps. 8.3 millones de NOI generado por el hotel en 2018. A la fecha de este reporte trimestral, esta propiedad se encuentra en proceso de desincorporación del portafolio.

3. Cancelación de CBFIs

Fibra Inn inició el trámite para la cancelación de 10,475,815 CBFIs, 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.

4. Fibra Inn firmó un acuerdo vinculante para la venta del Hotel City Express Chihuahua

El precio de venta total acordado fue de Ps. 95.0 millones más IVA. Este precio representa un cap rate de venta de 9.4% considerando Ps. 8.9 millones de NOI generado por el hotel en el periodo mayo 2018 a abril 2019.

Eventos Relevantes posteriores al cierre del 2T19

1. Fibra Inn recibió el pago por la venta del Hotel City Express Chihuahua

El 22 de julio de 2019 se completó la venta de esta propiedad, mediante la firma de la escritura definitiva y la entrega del hotel. El pago recibido por parte de Hoteles City Express fue de Ps. 95.0 millones más IVA y estos recursos se destinarán a proyectos con rentabilidad más atractiva, incluyendo la recompra y cancelación de certificados.



Portafolio de Hoteles al 2T19

	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
9	City Express Junior	Chihuahua	Chihuahua	105
10	City Express	Chihuahua	Chihuahua	104
				1,266
Hoteles de Servicio Selecto				
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
				3,383
Hoteles de Servicio Completo				
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
				2,019
Hoteles de Servicio Estancia Prolongada				
1	Staybridge Suites	Guadalajara	Jalisco	117
				117
Terreno				
1	Fairfield Inn & Suites by Marriott	Cd. del Carmen	Campeche	
Portafolio total al 30 de junio de 2019				6,785



Información de la Arrendataria

Los ingresos de la Arrendataria por alimentos, bebidas y otros servicios fueron Ps. 84.3 millones, cifra 2.8% superior a la registrada en el 2T18.

Operadora México Servicios y Restaurantes, SAPI de C.V. Combinado con Fideicomiso F/1765				
	2T19	%	2T18	%
(Ps. millones)				
Ingresos	84.3	100%	82.0	100%
Costo de Ventas	48.6	58%	47.1	57%
Utilidad Bruta	35.7	42%	34.9	43%
Gastos de Operación	4.5	5%	3.8	5%
NOI	31.2	37%	31.1	38%
Arrendamiento Pagado a Fideicomiso F/1616	21.8	26%	24.5	30%
Otros Gastos Indirectos	2.9	3%	3.2	4%
EBITDA	6.5	8%	3.4	4%
Más: Otros Gastos no Operativos	-	0%	-	0%
EBITDA Ajustado	6.5	8%	3.4	4%

Indicadores Operativos Hoteleros

a) Venta Total Trimestral

Venta Total Trimestral			
	2T19	2T18	%
Número de hoteles *	42	42	
Ingresos por hospedaje	459.6	494.9	-7.1%
Ocupación	59.3%	65.5%	-6.2 pp
Tarifa	1,268.7	1,231.3	3.0%
RevPar	752.8	806.1	-6.6%

* En el 2T19 se consideran 42 hoteles por la venta del hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán y en el 2T18 se consideran también 42 hoteles por el cierre temporal del hotel Casa Grande Ciudad Juárez que se convirtió a Holiday Inn. Esta cifra incluye las dos propiedades que están en proceso de desincorporación por la su venta.

b) Ventas Mismas Tiendas Trimestral

Mismas Tiendas Trimestral			
(41 Hoteles)	2T19	2T18	Variación
Ingresos por hospedaje	446.1	489.0	-8.8%
Ocupación	59.7%	65.6%	-5.9 pp
Tarifa	1,261.2	1,246.5	1.2%
RevPAR	752.8	817.4	-7.9%



El cálculo de ventas mismas tiendas toma en cuenta los 41 hoteles que formaron parte del portafolio de Fibra Inn por lo menos la mitad del periodo en cuestión. En este caso, se debe considerar que para el cálculo se excluyen:

- El hotel Microtel Inn & Suites by Wyndham Culiacán, que no forma parte del portafolio en este 2019, pues se vendió a finales de agosto de 2018.
- El hotel Holiday Inn Ciudad Juárez, que permaneció cerrado por su conversión de marca desde el 1 septiembre de 2017 al 14 de agosto de 2018.

Fibra Inn tiene un portafolio total de 42 propiedades con 6,785 cuartos al 30 de junio de 2019, que incluyen dos propiedades con acuerdo vinculante de venta firmado y que estaban en proceso de desincorporación del portafolio. Estas son:

- Holiday Inn & Suites Guadalajara
- Hotel City Express Chihuahua

c) Información por Segmento, por Cadena y por Región

Ventas Mismas Tiendas por Segmento							
	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T19			2T18			
Servicio Limitado	49.8%	949.1	473.0	60.7%	916.2	556.4	-15.0%
Servicio Selecto	61.1%	1,289.3	788.2	67.0%	1,290.5	864.7	-8.8%
Servicio Completo	63.4%	1,373.2	871.3	66.2%	1,363.4	902.0	-3.4%
Estancia Prolongada	67.3%	1,415.2	951.9	67.6%	1,420.4	959.7	-0.8%
Total	59.7%	1,261.2	752.8	65.6%	1,246.5	817.4	-7.9%

Ventas Mismas Tiendas por Región							
Región	Ocupación	Tarifa	RevPAR	Ocupación	Tarifa	RevPAR	% RevPAR
	2T19			2T18			
Norte	61.3%	1,200.4	736.3	64.3%	1,211.3	778.6	-5.4%
Noreste	69.7%	1,400.5	975.5	77.3%	1,385.7	1,071.8	-9.0%
Centro y Sur	49.5%	1,117.6	552.7	57.0%	1,100.2	627.4	-11.9%
Oeste	63.0%	1,311.3	825.5	65.0%	1,283.8	835.0	-1.1%
Total	59.7%	1,261.2	752.8	65.6%	1,246.5	817.4	-7.9%

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
	2T19			2T18			
IHG Intercontinental Hotels Group	69.0%	1,316.6	908.2	74.8%	1,318.8	986.2	-7.9%
Wyndham Hotel Group	47.6%	995.9	474.0	58.7%	961.0	564.3	-16.0%
Hilton Worldwide	61.9%	1,208.5	748.1	66.8%	1,179.2	787.2	-5.0%
Marriott International	52.9%	1,550.0	819.9	56.3%	1,558.1	877.6	-6.6%
Marcas Locales	57.8%	1,094.9	633.0	58.1%	1,069.8	621.5	1.8%
Total	59.7%	1,261.2	752.8	65.6%	1,246.5	817.4	-7.9%



Operación Hotelera				
Región	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Norte	11	1504	22%	24%
Noreste	11	1953	29%	44%
Centro y Sur	14	2414	36%	19%
Oeste	6	914	13%	14%
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%	53%
Servicio Completo	13	2019	30%	36%
Servicio Extendido	1	117	2%	2%
TOTAL	42	6785	100%	100%

Operador	Hoteles	Cuartos	% Total de Cuartos	% Total de NOI
Fibra Inn	40	6480	96%	95%
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

Declaraciones sobre Eventos Futuros

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



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados - No Auditados
 Al 30 de Junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018
 (Miles de pesos)

	Al 30 de Junio de 2019	%	31 de diciembre de 2018	%
ACTIVO				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	424,065	3.4	644,370	5.4
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	108,203	0.9	75,557	0.6
Pagos anticipados	23,851	0.2	17,542	0.1
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,292	0.1	10,599	0.1
Activos disponibles para la venta	198,919	1.6	-	-
Impuesto al valor agregado por recuperar	160,309	1.3	42,940	0.4
Impuestos por recuperar y otros	7,061	0.1	5,621	0.0
Total del activo circulante	932,700	7.5	796,629	6.7
Activo no circulante:				
Propiedades, mobiliario y equipo – neto	11,267,507	90.4	10,603,432	89.4
Activo por derecho de uso	4,291	0.0	-	-
Activos intangibles y otros activos	67,747	0.5	66,627	0.6
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	108,019	0.9	112,248	0.9
Anticipos para compra de propiedades	75,723	0.6	265,916	2.2
Impuestos a la utilidad, diferidos	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	6,792	0.1	21,035	0.2
Total del activo no circulante	11,530,079	92.5	11,069,258	93.3
Total de activo	12,462,779	100.0	11,865,887	100.0
PASIVO				
Pasivo circulante:				
Proveedores	92,357	2.5	82,029	2.5
Acreedores diversos	10,809	0.3	8,725	0.3
Pasivo por adquisición de inmuebles	0	0.0	2,066	0.1
Pasivo por arrendamiento CP	2,176	0.1	0	0.0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	67,081	1.8	24,844	0.8
Deuda Bancaria	100,000	2.8	0	0.0
Pasivo por obligaciones de deuda	85,925	2.4	79,575	2.4
Anticipos de clientes	35,562	1.0	4,986	0.2
Impuestos por pagar	57,697	1.6	40,148	1.2
Total del pasivo circulante	451,606	12.4	242,373	7.4
Pasivo no circulante:				
Deuda financiera por certificados bursátiles	2,970,133	81.8	2,967,075	91.1
Deuda Bancaria	197,263	5.4	0	0.0
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	0.0	35,538	1.1
Pasivo por arrendamiento LP	2,178	0.1	0	0.0
Compensación a ejecutivos basada en instrumentos de	6,922	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	3,180,613	87.6	3,013,650	92.6
Total de pasivo	3,632,218	100.0	3,256,023	100.0
PATRIMONIO DE FIDEICOMITENTES				
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio	6,240,703	70.7	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 financi	3,121	0.0	8,601	0.1
Reserva para recompra de CBFIs	230,378	2.6	142,958	1.7
patrimonio	103,716	1.2	80,844	0.9
Resultados acumulados	-1,107,905	-12.5	-922,607	-10.7
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,129,273	92.1	8,384,625	97.4
Participación No controladora	701,288	7.9	225,239	2.6
Total del patrimonio de los fideicomitentes	8,830,561	100.0	8,609,864	100.0
Total de pasivo y patrimonio	12,462,779	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 Abril al 30 de Junio de 2019 y 2018 y el acumulado del año al 30 de Junio del 2019 y 2018
(Miles de pesos)

	2T19	%	2T18	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2019	%	Acumulado 2018	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	459,590	94.9	494,939	94.9	-35,349	-7.1	915,990	95.0	973,839	95.2	-57,849	-5.9
Arrendamiento de inmuebles	24,663	5.1	26,802	5.1	-2,139	-8.0	48,345	5.0	48,800	4.8	-455	-0.9
Total de ingresos	484,252	100.0	521,741	100.0	-37,489	-7.2	964,336	100.0	1,022,639	100.0	-58,304	-5.7
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	133,681	27.6	132,094	25.3	1,587	1.2	259,305	26.9	259,036	25.3	269	0.1
Administración	82,191	17.0	86,119	16.5	-3,928	-4.6	164,909	17.1	174,328	17.0	-9,419	-5.4
Mantenimiento	21,965	4.5	21,692	4.2	273	1.3	42,570	4.4	41,499	4.1	1,071	2.6
Energéticos	35,600	7.4	30,537	5.9	5,063	16.6	66,138	6.9	56,648	5.5	9,489	16.8
Regalías	32,508	6.7	34,886	6.7	-2,378	-6.8	64,427	6.7	68,058	6.7	-3,631	-5.3
Publicidad y promoción	21,810	4.5	25,459	4.9	-3,650	-14.3	45,055	4.7	51,819	5.1	-6,764	-13.1
Fabrica de hoteles	4,607	1.0	5,730	1.1	-1,123	-19.6	7,898	0.8	10,423	1.0	-2,525	-24.2
Total de gastos por servicios hoteleros de operación	332,362	68.6	336,518	64.5	-4,156	-1.2	650,302	67.4	661,812	64.7	-11,509	-1.7
Margen bruto	151,890	31.4	185,223	35.5	-33,335	-18.0	314,034	32.6	360,828	35.3	-46,794	-13.0
Otros costos y gastos:												
Prediales	2,867	0.6	3,544	0.7	-678	-19.1	6,523	0.7	6,502	0.6	20	0.3
Seguros	1,675	0.3	1,455	0.3	220	15.2	3,350	0.3	2,893	0.3	456	15.8
Gastos corporativos de administración	22,711	4.7	24,499	4.7	-1,788	-7.3	46,579	4.8	46,955	4.6	-376	-0.8
Gastos de adquisición y organización	13,714	2.8	9,138	1.8	4,574	50.1	20,387	2.1	15,644	1.5	4,743	30.3
Otros	-3,959	-0.8	-4,057	-0.8	97	-2.4	-4,220	-0.4	-5,558	-0.5	1,338	-24.1
Gastos de mantenimiento extraordinarios	1,601	0.3	5,814	1.1	-4,214	-72.5	6,303	0.7	7,748	0.8	-1,445	-18.6
Estimación de deterioro de activos financieros	1,472	0.3	-10,760	-2.1	12,232	-113.7	2,571	0.3	-10,760	-1.1	13,331	-123.9
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	21,718	4.5	26,160	5.0	-4,442	-17.0	29,615	3.1	26,160	2.6	3,455	13.2
Deterioro de propiedades	10,908	2.3	0	0.0	10,908		10,908	1.1	0	0.0	10,908	
Perdida contable por bajas de mobiliario y equipo	14,189	2.9					14,987					
Depreciación de activo fijo	79,970	16.5	81,717	15.7	-1,747	-2.1	158,601	16.4	164,259	16.1	-5,658	-3.4
Total de otros costos y gastos	166,866	34.5	137,509	26.4	29,356	21.3	295,603	30.7	253,843	24.8	41,760	16.5
Utilidad de Operación	-14,976	-3.1	47,714	9.1	-62,689	-131.4	18,431	1.9	106,985	10.5	-88,554	-82.8
Ingresos por intereses	12,054	2.5	14,148	2.7	-2,095	-14.8	25,547	2.6	46,479	4.5	-20,932	-45.0
Gastos por intereses	50,657	10.5	74,343	14.2	-23,686	-31.9	108,132	11.2	141,995	13.9	-33,863	-23.8
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-117	-0.0	-1,611	-0.3	1,494	-92.7	752	0.1	-131	-0.0	884	-673.6
(Perdida) Utilidad Neta	-53,462	-11.0	-10,870	-2.1	-42,593	391.8	-64,906	-6.7	11,599	1.1	-76,505	-659.6
Participación No controladora	626		0		0		416		0			
Participación Controladora	-52,836	-10.9	-10,870		-42,593	386.1	-64,491	-6.7	11,599	1.1	-76,505	-659.6
Partidas de utilidad integral atribuibles a la participacion controladora:												
Reserva por efecto de valuación de instrumentos financieros derivad	-1,930	-0.4	4,544	0.9	-6,474	-142.5	-5,480	-0.6	-28,128	-2.8	22,648	-80.5
Utilidad (Pérdida) Integral	-55,392	-11.4	-6,326	-1.2	-49,066	775.6	-70,387	-7.3	-16,529	-1.6	-53,858	325.8



Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados de Resultados y de Utilidad Integral Consolidados Condensados - No Auditados
Por el periodo del 1 de Abril al 30 de Junio de 2019 y 2018 y el acumulado del año al 30 de Junio del 2019 y 2018
(Miles de pesos)

	2T19	%	2T18	%	Var. Ps.	Var. %	Acumulado 2019	%	Acumulado 2018	%	Var. Ps.	Var. %
Hospedaje	459,590	94.9	494,939	94.9	-35,349	-7.1	915,990	95.0	973,839	95.2	-57,849	-5.9
Arendamiento de inmuebles	24,663	5.1	26,802	5.1	-2,139	-8.0	48,345	5.0	48,800	4.8	-455	-0.9
Total de ingresos	484,252	100.0	521,741	100.0	-37,489	-7.2	964,336	100.0	1,022,639	100.0	-58,304	-5.7
Costos y gastos por servicios hoteleros:												
Hospedaje	133,681	27.6	132,094	25.3	1,587	1.2	259,305	26.9	259,036	25.3	269	0.1
Administración	82,191	17.0	86,119	16.5	-3,928	-4.6	164,909	17.1	174,328	17.0	-9,419	-5.4
Mantenimiento	21,965	4.5	21,692	4.2	273	1.3	42,570	4.4	41,499	4.1	1,071	2.6
Energéticos	35,600	7.4	30,537	5.9	5,063	16.6	66,138	6.9	56,648	5.5	9,489	16.8
Regalías	32,508	6.7	34,886	6.7	-2,378	-6.8	64,427	6.7	68,058	6.7	-3,631	-5.3
Publicidad y promoción	21,810	4.5	25,459	4.9	-3,650	-14.3	45,055	4.7	51,819	5.1	-6,764	-13.1
Prediales	2,867	0.6	3,544	0.7	-678	-19.1	6,523	0.7	6,502	0.6	20	0.3
Seguros	1,675	0.3	1,455	0.3	220	15.2	3,350	0.3	2,893	0.3	457	15.8
Total de costos y gastos por servicios hoteleros	332,297	68.6	335,787	64.4	-3,490	-1.0	652,277	67.6	660,784	64.6	-8,507	-1.3
NOI Hotelero	151,955	31.4	185,954	35.6	-33,999	-18.3	312,059	32.4	361,856	35.4	-49,797	-13.8
OTROS NEGOCIOS:												
INGRESOS:												
Fabrica de hoteles	2,722	0.0	0	0.0	2,722		13,279	0.0	0	0.0	13,279	
COSTOS:												
Fábrica de hoteles	4,607	1.7	5,730	0.0	-1,123	-19.6	8,615	0.6	10,423	0.0	-1,808	-17.3
NOI otros negocios	-1,885	-0.7	-5,730	0.0	3,845	-67.1	4,664	0.4	-10,423	0.0	15,087	-144.7
NOI Total	150,071	30.8	180,224	34.5	-30,154	-16.7	316,723	32.4	351,433	34.4	-34,710	-9.9
Otros costos y gastos:												
Gastos corporativos de administración	22,711	4.7	24,499	4.7	-1,788	-7.3	46,579	4.8	46,955	4.6	-376	-0.8
Gastos de adquisición y organización	13,714	2.8	9,138	1.8	4,576	50.1	20,387	2.1	15,644	1.5	4,743	30.3
Gastos de mantenimiento extraordinarios	1,601	0.3	5,814	1.1	-4,214	-72.5	6,303	0.7	7,748	0.8	-1,445	-18.6
Otros	-3,959	-0.8	-4,057	-0.8	99	-2.4	-4,220	-0.4	-5,558	-0.5	1,338	-24.1
Total de gastos indirectos	34,067	7.0	35,394	6.8	-1,328	-3.7	69,049	7.2	64,788	6.3	4,259	6.6
EBITDA	116,004	24.0	144,830	27.8	-28,827	-19.9	247,674	25.7	286,644	28.0	-38,970	-13.6
Más: Gastos de adquisición y organización / Capex	15,315	3.2	14,952	2.9	363	2.4	26,690	2.8	23,391	2.3	3,299	14.1
EBITDA Ajustado	131,318	27.1	159,782	30.6	-28,464	-17.8	274,364	28.5	310,035	30.3	-35,671	-11.5
Estimación de deterioro de activos financieros	1,472	0.3	-10,760	-2.1	12,232	-113.7	2,571	0.3	-10,760	-1.1	13,331	-123.9
Compensación AAP Terminación Contrato Asesoría	21,718	4.5	26,160	5.0	-4,442	-17.0	29,615	3.1	26,160	2.6	0	13.2
Perdida contable por bajas de mobiliario y equipo	14,189	2.9	0	0.0	14,189		14,987	1.6	0	0.0	0	
Deterioro de propiedades	10,908	2.3	0	0.0	10,908		10,908	1.1	0	0.0	0	
Depreciación de activo fijo	82,693	17.1	81,717	15.7	976	1.2	171,163	17.7	164,259	16.1	6,904	4.2
EBIT (Utilidad de Operación)	-14,976	-3.1	47,714	9.1	-62,689	-131.4	18,431	1.9	106,985	10.5	-88,554	-82.8
Ingresos por intereses	12,054	2.5	14,148	2.7	-2,095	-14.8	25,547	2.6	46,479	4.5	-20,932	-45.0
Gastos por intereses	50,657	10.5	74,343	14.2	-23,686	-31.9	108,132	11.2	141,995	13.9	-33,863	-23.8
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria	-117	-0.0	-1,611	-0.3	1,494	-92.7	752	0.1	-131	-0.0	884	-673.6
Gastos Financieros Netos	38,486	7.9	58,584	11.2	-20,098	-34.3	83,337	8.6	95,385	9.3	-12,048	-12.6
Utilidad neta	-53,462	-11.0	-10,870	-2.1	-42,593	391.8	-64,906	-6.7	11,599	1.1	-76,506	-659.6
Participación No controladora	626				626		416		416			
Participación Controladora	-52,836	-10.9	-10,870	-2.1	-41,966	386.1	-64,491	-6.7	11,599	1.1	-76,091	-659.6
FFO	92,832	19.2	101,198	19.4	-8,366	-8.3	191,027	19.8	214,650	21.0	-23,624	-11.0

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 30 de Junio 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>
Al 31 de diciembre de 2017	5,886,250	77,663	214,596	2,802,541	37,405	-390,741	8,627,714		8,627,714
Reembolso a tenedores de CBFÍ's	-219,055						-219,055		-219,055
Cancelación del fondo de recompra			-176,950			176,950			
Gastos relacionados a la subscripción de la Emisión de capital	-5,083						-5,083		-5,083
Pago basado en acciones liquidados en patrimonio		2,222					2,222		2,222
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio		-1,087					-1,087		-1,087
Reserva para compra de acciones			250,000			-250,000			
Recompra de CBFÍ's			-92,538				-92,538		-92,538
Efecto inicial por adopción IFRS9						-29,968	-29,968		-29,968
Reserva para pago con CBFÍ's		17,275					17,275		17,275
Utilidad integral					-28,127	11,599	-16,529		-16,529
Al 30 de Junio de 2018	5,662,113	96,073	195,108	2,802,541	9,278	-482,160	8,282,951	0	8,282,951
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	-174,866						-174,866		-174,866
Aportaciones de nuevos socios								476,465	476,465
Cancelacion de fondo de recompra			-129,193			129,193			
Reserva para la recompra de CBFÍ's			250,000			-250,000			
Pago basado en acciones liquidables en instrumentos de patrimonio		1,236					1,236		1,236
Recompra de CBFÍ's para pago basado en instrumentos de patrimonio		905	-33,387				-32,482		-32,482
Reserva para pago con CBFÍ's		20,730					20,730		20,730
Perdida neta					-5,480	-64,491	-69,971	-416	-70,387
Al 30 de Junio de 2019	6,240,703	103,716	230,378	2,659,260	3,121	-1,107,905	8,129,273	701,288	8,830,561

Fideicomiso Irrevocable No. F/1616 (Deutsche Bank México, S. A.
 Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados - No Auditados
 Por el periodo del 1 de enero al 30 de Junio 2019 y 2018
 (Miles de pesos)

	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de impuestos	-64,906	11,599
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	158,601	164,259
Bajas de activo fijo	0	
Deterioro de propiedades	10,908	
Estimación de deterioro de activos financieros	2,571	-10,760
Perdida contable por bajas de activo fijo	14,987	0
Efecto en valuación de instrumentos financieros derivados	8,764	-20,827
Reserva para pago de compensación de salida AAP	29,615	26,160
Intereses de deuda	108,132	121,168
Intereses ganados	-25,547	-46,479
	243,123	245,121
Cientes y otras cuentas por cobrar	-34,086	22,957
Partes relacionadas	-18,379	-14,395
Pagos anticipados	-6,309	-10,421
Impuestos por recuperar	-117,369	31,473
Proveedores y otras cuentas por pagar	40,921	43,140
Impuestos por pagar	17,549	-1,722
Beneficios a empleados	0	
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	125,449	316,152
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-844,802	-336,636
Adquisición de activos intangibles	-1,120	3,305
Intereses ganados	25,547	46,479
Préstamo otorgado a partes relacionadas	4,229	3,931
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-816,147	-282,920
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos recibidos	300,000	200,000
Gastos relacionados con la emisión de capital	0	-5,083
Emisión de Deuda	0	112,350
Recompra de CBFIs	-32,482	-91,403
Distribuciones a tenedores de certificados	-174,866	-219,055
Intereses relacionados a emisión de deuda	-98,724	-45,111
Aportación de nuevos socios	476,465	0
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	470,393	-48,302
Flujo neto de efectivo del periodo	-220,304	-15,070
Efectivo al inicio del periodo	644,370	507,986
Efectivo al final del periodo	424,065	492,915